SENADO DE LA NACIÓN ARGENTINA

COMISIÓN DE ECONOMÍAS REGIONALES, ECONOMÍA SOCIAL, MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA

ANTECEDENTES NORMATIVOS SOBRE LA TEMÁTICA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INDICE

	Página
Introducción	5
I. ANTECEDENTES DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL	6
I.1Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública	6
I.2 Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial	7
Acta Acuerdo	7
I.3 Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial	9
I.4 Glosario	21
II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES	23
II.1 CONSTITUCIÓN NACIONAL	23
II.2 LEYES VINCULADAS CON EL TERRITORIO DE FRONTERA (LEYES 18575 Y 21900)	23
II. 3 LEY 26.209 - LEY NACIONAL DE CATASTRO	28
II.4 POLITICA AMBIENTAL NACIONAL – Art. 2º Ley 25.675	31
II.5 LEY "RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE LASTIERRAS RURALES" (Ley No. 26737)	32
II.6 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES CON ESTADO PARLAMENTARIO	36
II.7 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES CADUCADOS	50
II.7.1 PROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL NACIONAL (S-2826/11)	53
III. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS PROVINCIALES	70
III.1 CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES	70
III.2. PROVINCIA DE BUENOS AIRES	90
III.3 PROVINCIA DE MENDOZA	126
III.4 PROVINCIA DE MISIONES	157
III.5 PROVINCIA DE SANTA FE	164
IV. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS INTERNACIONALES	174

IV.1 INTRODUCCIÓN GENERAL SOBRE EXPERIENCIAS INTERNACIONALES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EN PARTICULAR LOS CASOS DE FRANCIA Y COLOMBIA **174**

IV. 2 CARTA DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (Extracto de la parte pertinente del Artículo 34) **177**

IV.3 CARTA MUNDIAL POR EL DERECHO A LA CIUDAD **177**

IV.4 CONVENIO SOBRE PUEBLOS INDÍGENAS Y TRIBALES (169) DE LA OIT (sólo algunos artículos) **187**

IV.5 CONSTITUCIÓN DE ECUADOR (sólo el artículo 31) **189**

IV.V.1 LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USOS Y

GESTION DEL SUELO (Ecuador julio de 2016) **189**

IV.6 ESTATUTO DE CIUDAD DE BRASIL (sólo el artículo 2) **189**

IV.6.1 ACTUALIZACION DE LA LEY DE CIUDADES **190**

IV.7 CONVENCION AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS **190**

IV.8 CANADÁ **191**

IV.8.1 LEGISLACION NACIONAL **191**

IV.8.2 PROVINCIA DE QUEBEC **228**

IV.9 Colombia **236**

IV.10 España **288**

IV.10.1 Real Decreto Legislativo 2/2008 **288**

IV.10.2 Cantabria (Ley 2/2001) **327**

IV.10.3 Castilla y León (Ley 10/1998) **431**

IV.11 FRANCIA **445**

IV.11.1EXPLICACIÓN GENERAL **445**

IV.11.2 LEY DE FRANCIA No 99-533 (con sus modificaciones) **448**

IV.12 ITALIA **452**

IV.12.1 EXPLICACIÓN GENERAL **452**

IV.12.2 LEY 1150 DE 1942 **459**

IV.13 SUIZA **470**

IV.14 UNIÓN EUROPEA **482**

IV.14.1 EXPLICACIÓN GENERAL **482**

IV.14. 2 CARTA EUROPEA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO **484**

IV.15 URUGUAY LEY 18308/2008 489

IV.16 VENEZUELA 510

V. PLANES ESTRATÉGICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ARGENTINA 510

V.1 NACIONALES DE ARGENTINA 510

V.2 PROVINCIALES Y DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES 511

V.2.1 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES 511

V.2.2 PROVINCIA DE BUENOS AIRES 511

V.2.3 REGION METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA) 511

V.2.4. PROVINCIA DE CATAMARCA 511

V.2.5 PROVINCIA DE CHUBUT 511

V.2.6 PROVINCIA DE CORDOBA 511

V.2.7 PROVINCIA DE CORRIENTES 511

V.2.8 PROVINCIA DE ENTRE RIOS 512

V.2.9 PROVINCIA DE FORMOSA 512

V.2.10 PROVINCIA DE MENDOZA 512

V.2.11 PROVINCIA DE NEUQUEN 512

V.2.12 PROVINCIA DE RIO NEGRO 512

V.2.13 PROVINCIA DE SAN LUIS 512

V.2.14 PROVINCIA DE SANTA CRUZ 513

V.3 PRESUPUESTOS MINIMOS DE PROTECCION AMBIENTAL DE LOS BOSQUES NATIVOS 513

V.3.1. LEYES PROVINCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS BOSQUES NATIVOS 524

INTRODUCCIÓN (*)

El presente documento intenta aportar una recopilación de las principales normas nacionales y extranjeras, así como de algunos anteproyectos o proyectos caducados, a los que se ha tenido acceso sobre la temática del Ordenamiento Territorial.

En lo que se refiere al Poder Ejecutivo Nacional se presenta un ante-proyecto de ley elaborado en el año 2012 el marco de la Asamblea del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN), cuya versión es del 1/11/2012. A continuación se presenta una versión a diciembre de 2013.

Así mismo se presenta documentación adicional de la ex Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.

En el Capítulo II de este trabajo se muestran los principales antecedentes legislativos nacionales como la Constitución Nacional, leyes (de facto) vinculadas con el territorio de frontera, la ley nacional de catastro, el artículo segundo de la ley 25675 referida a la política ambiental nacional y la reciente ley 26737 sobre el "régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales".

En cuanto a antecedentes legislativos nacionales con estado parlamentario se transcribe el proyecto de ley del Expediente S-2843/13. Respecto a antecedentes legislativos nacionales caducados se transcribe el proyecto de ley (S-824/84) de creación del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial que tuviera como "cabeza" esta Comisión y al que el Senado le dio media sanción (luego fue girado a la Cámara de Diputados con la identificación CD 203- 85, pero finalmente no fue aprobado).

En el Capítulo III se muestran también antecedentes legislativos provinciales (Ciudad de Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires y Provincia de Mendoza), y uno específico de ordenamiento territorial enfocado a la temática de los bosques de la Provincia de Misiones.

A nivel internacional existen diversos "marcos normativos" relacionados con la temática de este documento. Entre ellos podemos mencionar la Carta de la Organización de los Estados Americanos (especialmente una parte del artículo 34), la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, el Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales de la OIT (en particular algunos artículos), la Convención Americana de Derechos Humanos (en especial el artículo 21) y la Carta de la Unión Europea del año 1983. En niveles nacionales encontramos ejemplos como el artículo 31 de la Constitución de Ecuador y el artículo 2 del Estatuto de Ciudad de Brasil.

También se puede destacar que ha habido muchos proyectos y debates sobre esta temática como es el caso de la Iniciativa 4049 de la República de Guatemala que, según la información que disponemos, no fuera aprobada aún. En cambio si existen leyes en países de América Latina como Colombia y Uruguay, así como en países del hemisferio norte como Canadá, España, Francia, Italia, y Suiza, entre los principales a los que tuvimos acceso y se presentan en el Capítulo IV.

Finalmente en el último Capítulo (el V) se presentan los enlaces o links sobre Planes de Ordenamiento Territorial tanto a nivel nacional como de provincias argentinas.

(*) El presente documento es una versión preliminar, realizada por personal técnico de la Comisión de Economías Regionales, Economía Social. Micro, Pequeña y Mediana Empresa del Senado de la Nación, que se finalizó a comienzos del año 2014 y en agosto de 2016 se actualizó. Se elaboró con información proveniente de fuentes de organismos nacionales (Poder Ejecutivo Nacional) y provinciales, de Infoleg y de sitios virtuales de Internet para el nivel internacional. Se agradecerán los aportes que se puedan realizar para completar, o eventualmente corregir aspectos de esta primera versión.

I. ANTECEDENTES DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL

I.1 EX SUBSECRETARIA DE PLANIFICACION TERRITORIAL DE LA INVERSION PUBLICA

Desde la realización de la Primera Asamblea del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN) en Abril de 2009 en la Ciudad de El Calafate, quedó conformada, entre otras comisiones, la Comisión de Legislación coordinada por la provincia de Mendoza por ser pionera en esta materia luego de la sanción de la Ley Provincial Nº 8051 de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo.

Esta Comisión, en cumplimiento de las atribuciones que surgen en el Acta de Constitución del COFEPLAN del 16 de diciembre de 2008, asumió el desafío de elaborar un Proyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial para la República Argentina.

Esta iniciativa fue concebida desde el inicio como una Ley Marco, que no obste a la legislación provincial o locales preexistentes y que posibilite una referencia para las leyes que en su consecuencia puedan dictarse en el futuro.

El primer borrador de Anteproyecto de Ley, fue elaborado en julio de 2009 en la Ciudad de Mendoza por las provincias miembro de la Comisión de Legislación. Se trató de un anteproyecto de ley marco, con especial referencia a la institucionalización de la planificación y del COFEPLAN. La misma se reformuló a partir de intercambios posteriores a esa reunión y la necesidad manifestada por las provincias de la Comisión de Legislación y en general, de que el proyecto amplíe sus contenidos en atención a las problemáticas del territorio verificadas desde los Gobiernos Provinciales y a la legislación internacional comparada y contemporánea en materia de ordenamiento territorial.

Posteriormente y con la participación de todas las provincias miembros del COFEPLAN, se dio continuidad al intercambio de opiniones y aportes que se fueron plasmando en las sucesivas Asambleas del Consejo, realizadas en la Ciudad de Salta y luego en la Ciudad de Mar del Plata.

Finalmente, con la continua Coordinación de la Provincia de Mendoza y el acompañamiento de la Secretaría Permanente del COFEPLAN, se realizaron significativos avances, los cuales fueron plasmados en un Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial que fue puesto a disposición del Poder Ejecutivo Nacional y de los ejecutivos provinciales el día 7 de septiembre de 2010 en la última Asamblea del Consejo.

Contenidos Fundamentales Del Ordenamiento Territorial:

Es entendido como un instrumento de política pública, destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración social en el territorio y el uso, y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos, económicos, sociales, naturales y culturales. Se considera una función pública indelegable, que organiza el uso del territorio de acuerdo al interés general.

Principios Rectores del Ordenamiento Territorial: Establece principios rectores en virtud de los cuales se debe realizar ese ordenamiento. Estos son carácter general (equidad del desarrollo territorial, sustentabilidad, conciliación del desarrollo social, ambiental y económico; suelo como recurso natural; ciudad como producto colectivo; racionalidad del uso y explotación del suelo urbano y no urbano); institucional (respeto por las autonomías; articulación institucional; interjurisdiccionalidad; participación ciudadana) y operativo: (planificación estratégica; coherencia de los planes; cooperación técnica y financiera; actualización y revisión; recuperación de plusvalías; concentración de usos industriales; accesibilidad universal).

Institucionalización de la Planificación: En pos de la consolidación de la planificación como política de Estado se establece al Plan Estratégico Territorial Nacional como el producto de un proceso de construcción coordinado por el Estado Nacional mediante la formación de consensos con las jurisdicciones provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y la obligatoriedad de su actualización cada 4 años. (PET) Establece la necesidad de que las distintas jurisdicciones realicen sus planes de ordenamiento territorial, con contenidos mínimos obligatorios.

Conceptualización del suelo: Establece los derechos y obligaciones del mismo con relación al ordenamiento territorial, entendiendo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso de suelo tienen como finalidad común su utilización conforme al interés general y según los principios del desarrollo sustentable.

I.2 CONSEJO FEDERAL DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial

ACTA ACUERDO

Los representantes de las provincias miembros del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (en adelante COFEPLAN) que al pie suscriben, habiéndose constituido a fin de velar por la implementación efectiva de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio de la Nación afirman:

Que el Ordenamiento Territorial es una función pública indelegable y un instrumento de política pública destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable de los recursos económicos, sociales, naturales y culturales.

Que el Plan Estratégico Territorial, elaborado con la participación de las áreas de planificación de los Gobiernos Provinciales y coordinado por el Estado Nacional a través de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, constituye una herramienta fundamental para el ordenamiento y gestión del territorio argentino, en la medida en que permite propiciar políticas públicas tendientes al desarrollo armónico de la nación, equilibrando el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones según lo prevé nuestra Constitución Nacional.

Que a efectos de fortalecer la planificación y el ordenamiento del territorio como políticas de Estado en los distintos niveles jurisdiccionales, resulta sustantiva la promoción de legislación nacional, provincial y municipal en relación al ordenamiento territorial.

Las anteriores consideraciones ponen en evidencia la necesidad de una Ley Nacional de Ordenamiento Territorial que tenga como espíritu la priorización del interés general de la sociedad y que contenga principios y determinaciones tendientes a garantizar condiciones equitativas para el desarrollo de la nación; que otorgue institucionalidad al Plan Estratégico Territorial como herramienta imprescindible para darle continuidad a la planificación territorial y otorgue a su vez al COFEPLAN el carácter de plataforma federal del proceso de Ordenamiento Territorial necesario para la concreción de un país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo

Consejo Federal de Planificación
y Ordenamiento Territorial

A partir de la realización de la Primera Asamblea del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial en abril de 2009, quedó conformada entre otras la Comisión de Legislación. La misma asumió como objetivo trabajar en la elaboración de un Proyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial, concebido con carácter de Ley Marco, que no obste a la legislación provincial o local preexistentes o las que en su consecuencia se dicten.

En el ámbito de dicha Comisión de Legislación -coordinada por la Provincia de Mendoza por ser pionera en esta materia desde la restitución de la democracia -, y como resultado de un proceso de investigación, consultas, aportes e intercambios entre los miembros del COFEPLAN, se realizaron significativos avances, los cuales fueron plasmados en un Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial.

Entendiendo que este último es aún perfectible, su mérito principal consiste en ser el producto de una construcción colectiva, realizada en un ámbito de encuentro, articulación, armonización y consenso de las políticas territoriales de los distintos niveles jurisdiccionales de la República Argentina. Por lo tanto, y comprendiendo que las competencias para la sanción de leyes son conferidas al Honorable Congreso de la Nación, se pone a disposición del Poder Ejecutivo Nacional y de todos los Poderes Ejecutivos Provinciales el referido Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial.

Silvio Córdoba Santa Cruz
Diego Fernández Mendoza
Guillermo Federik Entre Ríos
Julio Saguier
Raúl Gatto Cáceres La Pampa
Arq. Desiderio Tdfaeros
Lic. Sebastián Slobayan Provincia de Corrientes
E. Guillermo Palacios Chubut
Ing. Mónica M. Boero Jujuy
Sebastián Gonzalez Neuquen
Agustín Juliani Catamarca
Juan Carlos Costas Sgo del Est
Graciela Oporto Sec. Permanente
Rovira Viviana
Arq. J. Manganelli S. Juan
Mara Elisa Serrano Iron del Chaco
Arq. Carlos Rodríguez Pcia. Bs
Jorge U. Ibáñez Formosa
Mónica Bifarello Santa Fe
Fernando Urtubey Salta

I.3 Anteproyecto de Ley Nacional de Ordenamiento Territorial, elaborado por el CONSEJO FEDERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

En el sitio oficial del Cofeplan se puede acceder al proyecto a través del siguiente enlace, lo que facilita leerla en el formato original:

http://www.cofeplan.gov.ar/html/doc_institucionales/doc/anteproyecto.pdf

Artículo 1º.- Objeto
El objeto de la presente ley es el establecimiento de los presupuestos mínimos del ordenamiento territorial para el desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del uso del suelo como recurso natural[1], económico y social, y de la localización condicionada de las actividades antrópicas.

La presente ley se interpretará de modo armónico con los regímenes especiales ya existentes[2], y no obsta a la sanción de normas que se dicten en su consecuencia y regulen aspectos específicos de lo urbano, y lo rural[3].

Artículo 2º.- Materia de Regulación
A efectos de crear y regular el régimen jurídico del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable[4], es materia de la presente ley, establecer:

a) Las competencias de las entidades públicas en relación al ordenamiento y desarrollo territorial.
b) Los principios rectores para el ordenamiento y desarrollo territorial.
c) El marco orgánico rector, operativo y de control del Ordenamiento Territorial, definiendo su conformación y funciones.
d) Instrumentos políticos, administrativos y técnico-operativos de aplicación para planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de Ordenamiento Territorial, a los fines del ordenamiento, ocupación, planificación y programación del uso, conservación y transformación del territorio, así como las formas que adoptaran en su ejecución.

Artículo 3º.- Ámbito de Aplicación
La presente Ley regula las facultades concurrentes del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en todo el Territorio de la República Argentina. Constituye una norma marco para garantizar condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas y el manejo sustentable del uso del suelo, sea éste urbano o rural[5].

TITULO I: DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 4º.- Definición
El Ordenamiento Territorial es una política pública, destinada a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad la mejora de la calidad de vida de la población, a través de su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales.

El Ordenamiento Territorial es la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad, que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar de los agentes privados y públicos sobre el uso del suelo.

Artículo 5º.- Rango Normativo
El Ordenamiento Territorial es una función pública indelegable, que organiza el uso del territorio de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del uso del suelo conforme al destino de este. Se ejerce conforme lo establezca cada jurisdicción en base a las autonomías provinciales y municipales, en forma armónica con los regímenes especiales.

---

[1] Ley de Suelos del Reino de España. Considerando 2º, antepenúltimo y último párrafo. Texto Refundido 2008. Decreto Legislativo Nº2/2008.
[2] Nos referimos a los regímenes ambientales, fiscales, de transporte y catastrales, entre otros, de los distintos niveles jurisdiccionales.
[3] La definición de tierra rural se encuentra en la Ley Nac. Nº 23,767 de Protección al Dominio Nacional de Tierras Rurales tomando para la definición de tierra rural el criterio de la exclusión de la tierra urbana y admitiendo en aquella usos variados sean de explotación o preservación.
[4] Conceptualizado conforme Ley Nacional Nº 25.675 General de Ambiente.
[5] Conforme surgen del Artículo 75º inc. 19 de la Constitución Nacional.

Los instrumentos normativos de Ordenamiento Territorial, tanto de jurisdicción federal como local, son de orden público y las determinaciones de los Planes legalmente aprobados son de carácter vinculante para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y los particulares.

Artículo 6º.- Principios rectores.
Se reconocen los siguientes principios rectores del Ordenamiento Territorial en todo el ámbito nacional.

Principios generales

i. Equidad del desarrollo territorial: Creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica respetar el derecho de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos, servicios públicos y servicios ambientales necesarios para alcanzar un hábitat adecuado.
ii. Sustentabilidad: Realización del desarrollo económico y social y el uso de los recursos naturales y del ecosistema para actividades productivas, a través de un manejo apropiado que permita satisfacer las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.
iii. Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico :
Conciliación de la actividad económica, la equidad social y la utilización racional[6] de los recursos naturales, con objetivos de desarrollo integral del territorio, promoviendo una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades, del sistema de asentamientos humanos[7], así como el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios y la prevención de los riesgos.

iv. Integración territorial: Consolidar un territorio que integre funcional, ambiental, económica, social, política y culturalmente el área urbana y rural, en correspondencia con las bases de ordenamiento, zonificación y definición de los sistemas estructurantes del Ordenamiento Territorial.
v. Desarrollo Humano Sustentable, Productividad y Seguridad y Soberanía Alimentaria: Alcanzar un equilibrio entre los logros de conservación ambiental, crecimiento económico productivo, bienestar y equidad social, que permita la transición hacia un modelo de gestión sustentable y participativa.
vi. El suelo como recurso natura l: El suelo es, además de un recurso económico y social, un recurso natural no renovable y escaso, por lo que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación del mismo, tienen como fin su utilización conforme al principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
vii. Respeto por la Identidad y las Culturas: Garantizar las condiciones democráticas a todos los pobladores y comunidades, para el ejercicio de sus derechos y de sus expresiones culturales, como así también a su patrimonio cultural, en perspectiva con la interculturalidad.
viii. Competitividad Sistémica Sustentable: 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.
ix. La ciudad como construcción colectiva: La ciudad es un espacio de construcción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso de urbanización entre los actores públicos y privados.
x. Promoción del arraigo: Garantizar a los habitantes de las áreas rurales las capacidades y oportunidades que ofrece la pertenencia a un territorio, impulsando políticas que promuevan el arraigo.
xi. Respeto por las autonomías: Respeto por las decisiones autónomas derivadas de las competencias provinciales y municipales, según su propio régimen.
xii. Articulación institucional: Coordinación, cooperación y complementación -sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una-, entre las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y fomento de la

---

[6] Cassagne, Juan Carlos. La discrecionalidad administrativa. Revista *La Ley* 2008-E pag. 1056. "De ese modo, la facultad de elección en que básicamente radica la discrecionalidad opera siempre dentro de la Constitución y de los principios que la nutren que se han señalado, cuya esencia radica en no transgredir la prohibición de arbitrariedad o irrazonabilidad. Discrecionalidad y razonabilidad son así como dos caras de una moneda que circula hasta tanto el juez compruebe que algunas de esas facetas no es válida o legítima (v.g. si la decisión fuere arbitraria).… La cuestión no es menor porque al no ser entonces la libertad de opción una potestad absoluta se halla siempre sujeta a la ley y al derecho y, consecuentemente, al control jurisdiccional, sin perjuicio de los aspectos vinculados al alcance de tal control, que incluye lo que en el derecho argentino se ha denominado genéricamente control de razonabilidad (en sentido amplio, es decir comprensivo de la arbitrariedad)".
[7] Tomado de la Ley de asentamientos humanos de Mexico. Dto 163/1993.

concertación entre el sector público, el privado y el social, y la promoción de la articulación regional de las instituciones locales.

xiii. Interjurisdiccionalidad: A los efectos del Ordenamiento Territorial, procede la acción concertada con el Estado Nacional, cuando los fenómenos objeto de ordenamiento trasciendan las jurisdicciones provinciales, sea como consecuencia de sus impactos o bien porque impliquen una interconexión de redes y/o sistemas, o constituyan fenómenos metropolitanos.

xiv. Garantizar la participación ciudadana: Garantizar la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión del Ordenamiento Territorial.

Principios operativos

xv. Planificación Estratégica: Fundamentación del Ordenamiento Territorial en todas las jurisdicciones en que se divide el territorio nacional, a través de un proceso iterativo e interactivo, del cual resulte una visión de futuro que establezca lineamientos para el desarrollo sustentable del territorio involucrado.

xvi. Coherencia de los procesos de Planificación: Coherencia, articulación y armonización de los Planes nacionales, regionales y locales, con las normas de aplicación específicas y con metodologías de gestión integral del riesgo.

xvii. Cooperación técnica y financiera: Complementación, cooperación, asistencia técnica, financiera y/o aplicación de incentivos entre diferentes organismos y jurisdicciones, para el fortalecimiento de la Planificación.

xviii. Actualización y revisión del planeamiento: Actualización de la producción de la información para la Planificación y periodicidad en la revisión de las determinaciones de los Planes.

xix. Recuperación pública de mayores valores inmobiliarios: Recuperación de los mayores valores inmobiliarios producidos en el proceso de desarrollo territorial y generados como consecuencia de la inversión pública, las directrices de Planificación, las determinaciones del ordenamiento del territorio y los generados por toda acción externa al propietario, esto es, de la sociedad en su conjunto.

xx. Accesibilidad y movilidad universal: Provisión de condiciones de movilidad sustentable que garanticen el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un hábitat adecuado[8].

TITULO II – DEL USO DEL SUELO

Artículo 7º.- Conceptualización del uso del suelo

Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, conservación y transformación y uso del suelo tienen como finalidad común la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios del desarrollo sustentable[9], constituyendo éstas finalidades que integran los dominios como constitutivas de su función social[10].

En virtud del principio de desarrollo sustentable, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud, la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, procurando en particular:

a) Un medio rural en el que la ocupación y explotación del suelo sean acordes con sus aptitudes y restricciones ambientales y que se preserve del asentamiento de actividades que desvirtúen su carácter y atenten contra su vocación productiva y paisajística.
b) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente; que cuente con las infraestructuras y los servicios que le son propios; que prevea espacio para dotar de vivienda adecuada a todos sus habitantes y en el que los usos se combinen de forma funcional, protegiendo el patrimonio cultural y minimizando los riesgos.

La prosecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del proceso de Planificación Estratégica del territorio llevado a cabo en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenamiento territorial y urbanístico[11].

---

[8] Como ejemplo de ello, la Ley Nº 962 de la Ciudad de Buenos Aires, que modifica el Código de Edificación.

[9] Ley de Suelos de España. Art.2º, Inc.2º.

[10] Concordante con Art. 21 Inc. 1º del Pacto de San José de Costa Rica, incorporado a la Constitución Nacional.

[11] Art. 2 Inc, 2º Ley de Suelos de España.

Los titulares de dominio, poseedores y tenedores tienen los siguientes derechos:

a) A utilizar, disfrutar, construir y aprovechar económicamente el suelo, conforme a su destinación y a las limitaciones que surgen fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y el desarrollo económico y social. Tales integraciones del dominio se expresan en las normativas de Ordenamiento Territorial sustentable, y en las normas particulares dictadas por los distintos estamentos estatales[12].
b) De consulta sobre proyectos y actividades a realizar sobre el suelo en un tiempo máximo de expedición[13].
c) De consulta sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, en un tiempo máximo de expedición.
d) De participar de los procedimientos de elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial. [14].
e) De iniciar acción expedita administrativa y/o judicial en el caso de incumplimiento por parte de la Administración, de los puntos b) y c).
f) Derecho de iniciativa para inversiones particulares.

Articulo 8: Derechos sobre uso del suelo
Los titulares de dominio, poseedores y tenedores tienen los siguientes derechos:

a) A utilizar, disfrutar, construir y aprovechar económicamente el suelo, conforme a su destinación y a las limitaciones que surgen fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y el desarrollo económico y social. Tales integraciones del dominio se expresan en las normativas de Ordenamiento Territorial sustentable, y en las normas particulares dictadas por los distintos estamentos estatales.

b) De consulta sobre proyectos y actividades a realizar sobre el suelo en un tiempo máximo de expedición.

c) De consulta sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, en un tiempo máximo de expedición.

d) De participar de los procedimientos de elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial.

e) De iniciar acción expedita administrativa y/o judicial en el caso de incumplimiento por parte de la Administración, de los puntos b) y c).

f) Derecho de iniciativa para inversiones particulares.

Artículo 9º-. Obligaciones con relación al uso del suelo.
Los titulares de dominio, poseedores y tenedores tienen la obligación de:

a) Respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social.
b) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos.
c) Realizar un uso sustentable del recurso suelo y conforme a los condicionamientos normativos.
d) Utilizar el suelo no urbano de conformidad a su destino y características físicas -condiciones ecológicas y edafológicas-, evitando la degradación que provoque su erosión y agotamiento, a efectos de garantizar su sustentabilidad futura.
e) Usar y conservar el inmueble conforme a su destino, pudiendo ser gravada y/o sancionada administrativamente su falta de uso.

TITULO III – DE LOS PLANES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

---

[12] Se manifiesta que las normas limitativas son integrantes del dominio mismo, siguiendo el ejemplo del Art.14 de la Constitución Nacional que establece "derecho a construir… conforme a las leyes que reglamente su ejercicio".
[13] Coincidente con Art. 4º Inc d) Ley de Suelos de España.
[14] Surge del Principio de democratización y participación ciudadana

Artículo 10º.- Definición
Los Planes de Ordenamiento Territorial están configurados por el conjunto de objetivos, estrategias, directrices, metas, programas, actuaciones, normas e instrumentos específicos adoptados para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo[15]. Constituyen el instrumento integral para ejercer la función pública indelegable del Ordenamiento Territorial.
Su ejecución, programación y sus determinaciones, son competencia de las jurisdicciones provinciales y locales, en orden a lo establecido en su respectiva organización de gobierno.

Artículo 11º.- Obligatoriedad.
Las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios, atendiendo a la división de competencias establecida por cada marco constitucional, realizarán sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial a fin de establecer el marco de referencia para la ejecución de acciones de adecuación del territorio, que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6º de la presente norma.
Lo anterior no obsta la realización de otros Planes complementarios que resultaren de la concertación interjurisdiccional, con el objeto de dar respuesta a problemáticas regionales o microrregionales, tales como las de las áreas metropolitanas.

Artículo 12º.- Contenidos mínimos de los Planes de OrdenamientoTerritorial.

A los efectos de armonizar la consistencia de sus determinaciones, los Planes de las localidades mayores a veinte mil (20.000) habitantes[16] deberán contar con los siguientes contenidos mínimos de aplicación progresiva:

i. De carácter general, el diagnóstico de las dinámicas territoriales incluyendo el análisis de riesgo, los objetivos, las estrategias y los escenarios estructurales de largo plazo, definiendo áreas críticas.
ii. Clasificación del uso del suelo mínimamente en urbano y/o rural, con zonificaciones y normativas especificas.
iii. Articulación con las políticas ambientales, fiscales, de vivienda y catastrales.
iv. Instrumentos de control, seguimiento y evaluación en función de la agenda del plan y del impacto producido y el esperado.
v. Estrategias integrales de comunicación que establezcan mecanismos de participación ciudadana, difusión de las actividades y modalidades de acceso a la información.
vi. Estrategias de movilidad sustentable que consideren necesidades sociales y variedad de alternativas modales, articulados con las clasificaciones de uso del suelo y con la localización de equipamientos y servicios urbanos.
vii. Documentación gráfica con sistemas de información y monitoreo, georeferenciados y compatibles.
viii. Instrumentos de protección ambiental, patrimonial y cultural.
ix. Instrumentos correctivos y prospectivos de gestión integral del riesgo.
x. Mecanismos de implementación de la Ley Nacional de Comunidades Indígenas, Nº 26.160[17].
xi. Mecanismos de distribución equitativa de costos y beneficios del
xii. Mecanismos de evaluación periódica de la realidad territorial y de actualización de los contenidos.
xiii. Publicidad de los actos y contratos administrativos generales y particulares.
xiv. Régimen de sanciones y penalidades por incumplimientos, y determinación de la autoridad de aplicación.

Para aquellas localidades menores a veinte mil (20.000) habitantes, cada Provincia definirá el alcance de los contenidos mínimos obligatorios, en orden a las particularidades de su sistema urbano y conforme a las leyes o cartas orgánicas municipales, según corresponda.

Articulo 13° - De la Participación
Cada jurisdicción deberá determinar la forma y procedimientos para que los distintos sectores involucrados participen en la formulación, modificación, evaluación y control de los planes y programas de ordenamiento territorial. A tal fin se definen tres ámbitos en el proceso participativo: el ámbito estatal, representado por los organismos nacionales, provinciales y municipales con incumbencia territorial, b) el ámbito social, representado por

[15] Art.9. Ley de Desarrollo Territorial, Nº 388/07. Colombia
[16] Tomado del Estatuto de la Ciudad Lei Nº 10.257 de Brasil.
[17] Ley Nacional de reconocimiento de posesión y tierras indígenas

las diferentes organizaciones de los sectores productivos, sociales, culturales, no gubernamentales y vinculados a los pueblos originarios y c) el ámbito técnico, representado por Núcleos de Ciencia y Tecnología (NucTOs) los cuales deberán ser interjurisdiccionales e incluir al menos una universidad pública y un organismo de Ciencia y Tecnología.

Artículo 14°.- Plan Estratégico Territorial Nacional
El PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL NACIONAL es el producto de un proceso de construcción coordinado por el Estado Nacional, mediante la formación de consensos con las jurisdicciones provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que define los lineamientos generales para el logro de un territorio nacional equilibrado, sustentable y socialmente justo.

Dichos lineamientos representan al modelo de territorio nacional al que aspiran el conjunto de las jurisdicciones que lo componen, expresando las relaciones entre el medio biofísico, población, actividades económicas y flujos de bienes y personas entre las distintas regiones del país. A su vez constituyen el fundamento para la articulación de los Planes y proyectos de impacto territorial promovidos por los organismos de gobierno nacional, provincial o municipal.

Artículo 15º.- Actualización del Plan Estratégico Territorial Nacional.
El Plan Estratégico Territorial Nacional deberá ser actualizado consensuadamente entre el Estado Nacional y el conjunto de las jurisdicciones federales, en un periodo no mayor a cuatro (4) años, garantizando la participación de todas las jurisdicciones provinciales. Sin perjuicio de ello, las provincias podrán solicitar la revisión del mismo a través del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial.

TITULO IV – DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 16º.- Instrumentos
A los fines de la presente Ley, se consideran instrumentos de Ordenamiento Territorial a todos aquellos que contribuyen a hacer efectivas las estrategias y directrices que emanan del proceso de Planificación Estratégica del territorio.

Éstos se discriminan en integrales y específicos en orden a su alcance y jerarquía.

Se consideran instrumentos integrales a los Planes de Ordenamiento Territorial en todas sus escalas, siendo sus características, alcance y contenidos mínimos, los determinados en el anterior Título II, artículos 7º a 11º.

Se consideran instrumentos específicos a aquellos que puede utilizar la autoridad de aplicación de planeamiento en cada jurisdicción, a efectos de viabilizar la concreción de los objetivos generales, la solución de problemáticas acotadas a recortes geográficos puntuales y el cumplimiento de los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial. De modo enunciativo se detallan a continuación instrumentos que podrán ser aplicados en forma combinada por la autoridad de gobierno en orden a su criterio de oportunidad y reglamentación.

ARTÍCULO 17°.- Plan Especial de Interés Socio Ambiental
Son Planes que se realizan para un sector del territorio, con límites espaciales específicos, en los que la complejidad e interrelación de las problemáticas detectadas hace aconsejable la aplicación y articulación progresiva de diversos instrumentos de Ordenamiento Territorial, con el objeto de viabilizar las estrategias y políticas públicas predeterminadas en los procesos de Planificación territorial. Estos pueden tener lugar en ámbitos rurales o urbanos e incluir iniciativas de diversa naturaleza - tales como saneamiento y/o mitigación ambiental, regularización dominial, mejoras en la dotación de infraestructuras y equipamientos, entre otros-, razón por la que requieren para su ejecución el desarrollo de proyectos pormenorizados.

ARTÍCULO 18º.- Expropiaciones.
Se entiende por tal la adquisición obligatoria de tierra a particulares, por parte del Estado[18]. Esta requiere de declaración previa de utilidad pública y compensación monetaria,

[18] Art. 17 Constitución Nacional "la expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada".

considerándose fundamento adecuado para la primera, la determinación del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 19º.- Englobamiento, subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos.
Consiste en la potestad estatal de imponer englobamientos, subdivisiones, edificaciones o la efectivización de usos a los inmuebles de dominio privado declarados ociosos, cuando la situación socio territorial lo requiera. La normativa requerirá previamente declaración de utilidad pública, fundada en las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 20°.- Derecho de preferencia del poder público.
El derecho de preferencia otorga al Estado prioridad para la adquisición de inmuebles, que sean objeto de enajenación onerosa entre particulares, organismos públicos o mixtos, sobre la base de las determinaciones del Plan. El derecho de preferencia sigue vigente sin perjuicio de las enajenaciones sobre el mismo inmueble una vez declarada su utilidad pública.

Artículo 21° - Cesiones de Suelo
Consiste en la potestad del Estado de imponer cesiones obligatorias de suelo destinadas a áreas de reserva, protección, desastre, necesidades comunitarias, vinculadas a toda actividad y/o emprendimiento que suponga un aprovechamiento lucrativo del suelo.

ARTÍCULO 22°.- Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos.
El gravamen especial progresivo en el tiempo, constituye un tributo especial imponible a los inmuebles que, habiendo sido declarados con la obligación de englobar, subdividir, edificar o utilizar, no han efectivizado dicha obligación en el tiempo que la autoridad de aplicación hubiere determinado.

ARTÍCULO 23°.- Contribución por mejoras.
La contribución por mejoras constituye un tributo específico destinado al financiamiento de obras públicas. El pago es obligatorio para todos los beneficiados por la obra, y estará sujeto a reglamentación por parte de la autoridad competente. El prorrateo del tributo entre los beneficiarios deberá ser reglamentado por la autoridad correspondiente, debiendo considerarse para su cálculo la condición socio-económica del obligado al pago.

ARTICULO 24º.- Compensación de deudas por inmuebles.
Tal compensación implica la liberación de deudas e infracciones tributarias con la transferencia del dominio al Estado, quien deberá aplicarlo para finalidades de función pública, urbanismo o vivienda social[19]. Los diferentes Estados deberán establecer los procedimientos de aplicación, pudiendo incorporarse tributos municipales, provinciales y nacionales y quedando el dominio repartido proporcionalmente o como dicte la norma que la regule.

ARTÍCULO 25º.- Banco de Tierras.
Se constituye con inmuebles incorporados al dominio privado del Estado mediante modalidades diversas -expropiación, cesiones, compensación de deudas, etc.-, que no se encuentren afectados a sus funciones públicas. Tiene por objeto dar respuesta a necesidades del desarrollo territorial, tales como: generación de soluciones habitacionales, recalificación de áreas urbanas puntuales, colonización, recuperación de tierras productivas, generación de áreas de reservas y/o intervención en el mercado de suelo. Se regularán las condiciones de incorporación de los bienes, su intangibilidad y modalidades de aplicaciones transitorias o permanentes.

ARTÍCULO 26°.- Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas.
Es la potestad del Estado de participar de los incrementos generados a partir de las decisiones públicas que traen como consecuencia un incremento del precio de mercado de un inmueble -tales como cambios normativos, inversiones en infraestructura, equipamiento y por acciones externas al propietario, esto es, de la sociedad en su conjunto. Las cargas públicas y los mecanismos a través de los cuales se efectivizará dicha participación, deberán ser debidamente reglamentadas por la autoridad de gobierno.

ARTÍCULO 27º.- Asociaciones y Convenios mixtos.
Son las asociaciones y convenios celebrados entre el Estado en cualquiera de sus niveles y otras personas jurídicas -públicas o privadas-, para el desarrollo de un determinado

[19] Tomado de Ley Nº 11.622 y Decreto Nº 4042/1996 de la Provincia de Buenos Aires.

proyecto en el territorio. El mismo deberá ser compatible con las determinaciones del Ordenamiento Territorial y contemplar: a) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios de la operación para cada parte integrante de la misma, en el instrumento o la reglamentación que la autorice;

b) la definición del espacio geográfico y de las temporalidades en que se harán efectivas las obligaciones de cada una de las partes; y c) la realización de audiencia pública participativa de modo previo a su aprobación.

ARTÍCULO 28º.- Reajuste de tierras.
Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios -privados o públicos- en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad promotora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, para desarrollar o llevar a cabo un Plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura básica, con la obligación de una vez concluidas las obras, redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio para los propietarios originales[20].

Su implementación deberá estar debidamente reglamentada por la autoridad de gobierno, y el polígono de aplicación declarado de interés público en base a las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

TITULO V - DE LA INSTITUCIONALIDAD DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 29º.- Autoridades de Aplicación
Será autoridad de aplicación en la jurisdicción nacional la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Será autoridad de aplicación de la presente ley el organismo que las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinen para actuar en el ámbito de cada jurisdicción. Los municipios establecerán su autoridad competente, conforme al régimen de autonomía municipal vigente.

Artículo 30º.- Del Consejo Federal de Planificación y OrdenamientoTerritorial.
El Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial tendrá como objeto participar en la planificación, articulación, e implementación de los aspectos de la política territorial sustentable que comprometen la acción conjunta de la Nación, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de reafirmar el proceso de Planificación y ordenamiento del territorio nacional conducido por el Gobierno Nacional hacia la concreción de un país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo[21].

Artículo 31º.- Función Mediativa
El Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial, como espacio de representación de las distintas jurisdicciones, deberá constituirse como instancia de mediación a requerimiento de las jurisdicciones provinciales que tuvieran diversidad de opiniones sobre proyectos, obras, inversiones y/o programas que las afecten.

El Consejo podrá realizar informes técnicos de carácter consultivo a pedido de las partes o de autoridades judiciales y/o internacionales.

TITULO VI- DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 32º.- Ratifícanse las Actas Acuerdo de “Bases para la creación del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial” de fecha 17 de marzo de 2008 con adhesiones complementarias y la de “Constitución del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial” de fecha 16 de diciembre de 2008.

Artículo 33º.- Derógase la Ley Nacional Nº 16.964.

Artículo 34º.- De forma.

---

[20] Tomado del Proyecto de Ley Nacional de Hábitat.

[21] Cláusula Segunda, Acta de Constitución del Consejo Federal, 16/12/2008.

ANTEPROYECTO DE LEY NACIONAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, FUNDAMENTOS

Se remite a consideración del Honorable Congreso de la Nación, el presente proyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial, el cual tiene origen en el acuerdo entre los representantes de la Nación y de las Jurisdicciones Federales en el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial[22], acerca de la necesidad de promover la legislación nacional, provincial y municipal en relación a la materia de su incumbencia. El mismo se fundamenta en los siguientes considerandos:

De la necesidad de legislación nacional en materia de ordenamiento territorial

Los sucesivos modelos de organización económica que la sociedad argentina adoptó a lo largo de su historia pautaron las características actuales del territorio nacional, generando una profunda desigualdad en las condiciones de desarrollo y habitabilidad entre las distintas provincias y regiones del país. El espacio territorial argentino, su estructuración, sus dotaciones de infraestructura y servicios, constituyen la herencia de un proceso de producción social que, en el contexto actual de crecimiento económico y demográfico, evidencia el agotamiento del modelo de desarrollo basado exclusivamente en el libre juego de la oferta y la demanda y en el accionar aislado de los distintos niveles de gobierno - Estado Nacional; Estados Provinciales; Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Gobiernos Locales.

El Estado Nacional tiene la responsabilidad de intervenir en la dinámica de producción del territorio promoviendo su desarrollo armónico e inclusivo, en cumplimiento del mandato expreso en el Artículo 75°, inciso 19 de la Constitución Nacional y de la garantía de los Derechos Humanos establecidos en El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, incorporado con jerarquía constitucional a nuestra Carta Magna - Artículo 75°, inciso 22-. La Planificación y el Ordenamiento Territorial constituyen prácticas fundamentales para emprender este camino, en su carácter de instrumentos destinados a conducir el proceso de producción del territorio. Su implementación requiere el diseño de un andamiaje legislativo y procedimental adecuados al objetivo de armonizar las necesidades e intereses del conjunto del territorio nacional, que interpela a todos los niveles de gobierno del Estado Federal.

La Nación ha hecho avances significativos en lo que respecta a la promulgación de legislación relativa a la preservación de los recursos naturales estratégicos para garantizar la sustentabilidad del desarrollo, en cumplimiento del artículo 41 de la Constitución Nacional, tales como la Ley General de Ambiente Nº 25.675, la Ley Nacional de Protección Ambiental de Bosques Nativos Nº 26.331 y el Régimen de Presupuestos Mínimos para la Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglacial, Ley Nº 26.639. En el mismo sentido, la recientemente promulgada Ley de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales Nº 26.737, conlleva en su espíritu la noción de preservación de la tierra como recurso natural estratégico. Sin embargo, y si bien las determinaciones de la primera conllevan una visión integral del ambiente que no establece límites de aplicación entre lo rural y lo urbano, existe un notable vacío de legislación de fondo en lo relativo al manejo de las actividades antrópicas vinculadas en términos generales a los asentamientos humanos y al medio urbano en particular, cuyas particularidades de desenvolvimiento tienen fuerte implicancia en las posibilidades de desarrollo armónico del territorio y en el ejercicio de derechos fundamentales de los habitantes del país.

Es de destacar, asimismo, la ausencia de soporte jurídico de rango nacional relativo al territorio como materia y a su Planificación y Ordenamiento como instrumentos de gobierno. La complejidad de las problemáticas y la interjurisdiccionalidad de gran parte de los fenómenos territoriales suponen la existencia de lo que la doctrina ha reconocido como "facultades concurrentes"[23], noción que remite a los casos en los que los distintos niveles

[22] En Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial fue creado mediante Acta Acuerdo de las todas las jurisdicciones federales en él representadas, creación ratificada por Decreto Nº420/PEN/2010.
[23] En una misma materia regulatoria pueden coexistir acciones coordinadas de los Estados Locales y el Estado Federal. El reconocimiento de la existencia de las facultades locales, no impide el reconocimiento de potestades nacionales cuando haya un interés de carácter nacional, debiéndose establecerse un federalismo concertado, que respete las facultades locales y nacionales. Ver GORDILLO Agustín. Tratado de derecho Administrativo. Cap VII; y MARIENHOFF, Miguel. Expropiación y urbanismo. Rev. La Ley. 1981-C-1041.

de estatidad nacional, provincial o municipal-, tienen facultades en la misma materia de política pública y que requieren del esfuerzo conjunto para su resolución[24]. En este sentido, cabe mencionar la importancia de la creación del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN) que desde los considerandos de su Acta Constitutiva, reconoce que "el ordenamiento del territorio es una competencia de las autoridades políticas nacionales, provinciales y locales, en tanto responsables de la Planificación Estratégica del territorio, así como de la implementación de medidas concretas para alcanzar metas socialmente deseables" y que "dadas las implicancias de la organización federal de la República Argentina, existen en todo el país iniciativas de Planificación y Ordenamiento Territorial de diversa naturaleza y escala – sectorial o integral y nacional, provincial o local-, que requieren de una adecuada articulación a nivel regional y nacional para llegar a ser integralmente eficaces".

Por último, resulta pertinente mencionar algunos casos de legislación internacional que registran avances significativos en cuestiones tales como la institucionalidad de la Planificación Territorial, la conceptualización de las obligaciones y derechos de la propiedad del suelo y la serie de instrumentos específicos susceptibles de aplicar a efectos de viabilizar procesos de Planificación y Ordenamiento Territorial activos y no meramente testimoniales.

Su análisis, debidamente interpretado en el marco de las particularidades de la organización federal de la Nación Argentina, ha ilustrado los contenidos del presente proyecto, destacándose entre la legislación consultada: Texto Refundido de la Ley del Suelo /Real Decreto 2/2008 (España); Ley Federal de Ordenación.

De los conflictos relativos al uso y acceso al suelo

Los niveles de desarrollo y habitabilidad del territorio argentino están fuertemente condicionados por la dotación de infraestructuras y servicios, así como por las posibilidades de la población de acceder a suelos de uso residencial que cuenten con tales atributos. La ausencia de infraestructuras adecuadas, penaliza la inversión privada e impide el acceso de las producciones locales al mercado nacional y regional. Al mismo tiempo, en orden a su distribución geográfica, condiciona el acceso de la población a los bienes y servicios territoriales, facilitando o inhibiendo sus posibilidades de cohesión social. El derecho al hábitat adecuado no debe entenderse en un sentido estático sino dinámico, por lo que el grado de conectividad del territorio constituye un factor fundamental para garantizar, por ejemplo, condiciones de movilidad que permitan hacer efectivo el acceso a servicios fundamentales para la vida en sociedad -acceso al trabajo, la salud y la educación, entre otros-.

El territorio argentino revela condiciones de inequidad estructural en lo que respecta a los aspectos anteriormente mencionados, las cuales se expresan particularmente en el sistema de asentamientos humanos, tanto urbanos como rurales. Los fenómenos recurrentes que se observan en estos últimos, pautados generalmente por la exclusiva lógica del mercado de suelos, condicionan decididamente las posibilidades de desarrollo con equidad social, hecho que reclama la regulación del uso del suelo en base a su valor como recurso natural, económico y social, de carácter no renovable y escaso.

Cabe considerar que la noción de no renovabilidad que se aplica en el espíritu del presente proyecto es más amplia que la habitualmente vinculada a la relación entre tasas de utilización y tasas de reposición de los recursos naturales. Cuando se trata de suelos rurales, la no renovabilidad remite a la finitud del recurso tierra -como insumo necesario para la producción de alimentos y disponibilidad del recurso agua, entre otros-, que se evidencia cuando la tasa de utilización supera a la de reposición. Al tratarse de suelos urbanos, la noción de escasez y no renovabilidad remite al carácter único e irrepetible de la

---

[24] La doctrina constitucionalista más consagrada refiere incluso al principio de "buena fe federal", el cual apunta a que se tomen en consideración los intereses del conjunto federativo, para alcanzar cooperativamente la funcionalidad del territorio argentino en su totalidad. del Territorio y Ley Federal de Planificación Regional (República Federal de Alemania, 1965 y 1997, respectivamente); Perspectiva Europa de Ordenación del Territorio de 1997 (PEOT); Estatuto de la Ciudad Lei Nº 10.257 (República Federativa de Brasil, 2001); Ley Nacional Nº 388 (República de Colombia, 1997); Ley Nº 6/2006 de la República de Panamá; Ley General de Asentamientos Humanos (México); Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Nº 18.308 (República Oriental del Uruguay 2008), entre otras.

parcela urbana derivado de su localización –que implica accesibilidad, nivel de dotación de infraestructuras, distancia a los servicios urbanos, etc.-, la que le otorga verdadero valor[25].

En lo que respecta a las condiciones de vida de los espacios urbanos, donde se concentran más del 90% de los habitantes del país, el sistema urbano argentino se caracteriza por su estructura jerárquica y concentrada. Las posibilidades de vida que otorgan los centros urbanos se traducen en una creciente presión demográfica sobre las grandes ciudades que no es sostenida por procesos de Planificación Estratégica de su crecimiento. La dificultad de los gobiernos locales para proveer infraestructura urbana básica en todo su territorio y la desregulación generalizada del acceso al suelo urbano suponen que esta dinámica migratoria se traduzca frecuentemente en un proceso de expansión de la informalidad habitacional, configurada en el crecimiento sistemático de villas, asentamientos y/o inquilinatos precarios. Ello trae como consecuencia la creciente fragmentación del territorio y un creciente nivel de polarización social, entre quienes logran acceder a la tierra a través del mercado formal y quienes deben recurrir a modos informales de habitar la ciudad. Los comportamientos especulativos del mercado propician una dinámica de expansión que se caracteriza por la baja densidad de los tejidos, elevada dispersión, marcadas discontinuidades en la trama urbana y una fuerte presión sobre los ámbitos periurbanos y rurales. Esto conlleva altos costos sociales, económicos y ambientales derivados del déficit sistemático de redes de servicios urbanos básicos, de movilidad y de equipamientos adecuados a la demanda; de la ocupación residencial de áreas de riesgo o proveedoras de servicios ambientales fundamentales[26] y del constante aumento del precio del suelo urbanizado, producto de la disputa de intereses por el uso residencial del periurbano –barrios cerrados, operaciones de vivienda pública y villas o asentamientos-, que retroalimenta la dificultad de acceder una vivienda adecuada. Esta caracterización es compartida por la mayoría de los centros urbanos que estructuran el territorio argentino –principales áreas metropolitanas, capitales provinciales y nodos regionales-, y es origen de permanentes conflictos sociales, cuya magnitud e intensidad está ligada a factores diversos -la jerarquía de los centros dentro del sistema urbano nacional; su capacidad atractora de migración interna y externa; las carencias estructurales de la región a la que pertenecen, entre otros-.

En el ámbito rural, los cambios en los procesos productivos regionales tienen efectos significativos sobre sus centros de servicios, lo cual se refleja a través de fenómenos diversos, ligados al emplazamiento regional, tales como: la tendencia a la despoblación y desaparición de pequeñas localidades, que ponen en riesgo la supervivencia de un capital colectivo construido con el esfuerzo social durante décadas -particularmente en la región pampeana-; la presencia de ciudades “cercadas” por la rentabilidad productiva agrícola-forestal de los suelos colindantes, que presiona sobre los ejidos con el riesgo de afectación de agroquímicos sobre las comunidades que las habitan y sin considerar la necesidad de suelos de expansión para la reproducción de la vida en las mismas -casos emblemáticos en el noreste y noroeste argentinos-; el crecimiento explosivo de los centros rurales emplazados en zonas turísticas, dada la demanda de servicios asociados a la actividad, que junto con el aumento del precio del suelo, traen aparejados una expansión caótica, con conflictos sociales y ambientales que exceden la capacidad de manejo de los gobiernos locales –con particular presencia en los valles serranos y cordilleranos-; los conflictos relativos a la tenencia de la tierra, incentivados por el aumento exponencial de los precios de los *commodities* y la consecuente expansión de la frontera agropecuaria.

Estos últimos, de presencia preponderante en zonas extrapampeanas, radican en que quienes se reconocen como poseedores –comunidades campesinas que las ocupan y laboran desde larga data-, no coinciden con los titulares o nuevos adquirentes de la tierra.

La realidad descripta denota la necesidad de regular el uso del suelo en orden a determinaciones que propicien el cumplimiento de derechos fundamentales consagrados en nuestra Carta Magna. Los modos informales de habitar, suponen tanto la vulneración de derechos individuales fundamentales -de acceso a la educación, la salud y a los servicios urbanos básicos-, como la de derechos de incidencia colectiva, tales como los relativos a la vulnerabilidad ambiental.

---

[25] Esta conceptualización es concomitante con la aplicada en la recientemente promulgada Ley Nacional deProtección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales Nº 26.737, así como en la de numerosa legislación internacional. (ver Texto Refundido de Ley del Suelo Española – 2008)

[26] Los usos productivos rurales cumplen funciones como la provisión de servicios ecológicos, preservación de especies y zonas de amortiguación natural, así como la garantía de provisión de alimentos propios de la agricultura familiar, que aportan a la sustentabilidad del crecimiento, dado el ahorro de energía derivado de minimizar la distancia entre el lugar de producción y el de consumo

Numerosos instrumentos internacionales consagran el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental[27], sin embargo, cabe destacar que la materialidad de la vivienda es sólo uno de los tantos factores que hacen a las condiciones del hábitat necesarias para el desarrollo humano. En este sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Observación N° 4) estableció el siguiente conjunto de elementos que amplían la noción de derecho a la vivienda: la seguridad jurídica de la tenencia; la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; precios razonables; la vivienda habitable; el acceso a la vivienda, la ubicación; y la adecuación cultural. Asimismo, la vivienda constituye un componente indispensable para participar plenamente de la vida en sociedad y para el goce de otros derechos humanos reconocidos por la comunidad internacional, como el derecho a la intimidad, el derecho a la no discriminación, el derecho al desarrollo, el derecho a la higiene ambiental y el derecho al nivel más alto posible de salud mental y física. Las anteriores consideraciones explican la emergencia de los conflictos por el uso de la tierra que acontecen en distintos lugares del territorio nacional y regional y que denotan una colisión entre los derechos individuales y los anteriormente mencionados de incidencia colectiva, ambos consagrados constitucionalmente. El hecho es en la actualidad materia de debate jurídico a nivel internacional y deviene en la tendencia a la judicialización de casos, siendo un ejemplo notable en la Argentina el de la Cuenca Matanza-Riachuelo, cuya resolución se encuentra actualmente tutelada por la justicia[28]. Explican asimismo el surgimiento de diversas iniciativas legislativas presentadas recientemente ante el Honorable Congreso de la Nación[29], relativas a la solución de problemas estrechamente vinculados con disputas por la tierra y el hábitat.

Del objeto y los contenidos de la ley

El presente proyecto tiene por objeto establecer "presupuestos mínimos del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, ambientalmente responsable, territorialmente equilibrado y socialmente justo" para toda la República Argentina. En este sentido y en su carácter de Ley Marco, avanza en la regulación de las facultades conferidas al Estado Nacional mediante el Artículo 75°, inc. 19, e inc. 22, de la Constitución Nacional. Habida cuenta de su propósito de establecer presupuestos mínimos para el uso del suelo como recurso natural no renovable, encuentra también fundamento en su Art. 41°, o "Cláusula Ambiental". Es de considerar que a través de este último, el plexo constitucional incorpora una nueva visión sobre el sistema de competencias divisorio entre lo federal y lo local, pasándose de la estricta concepción de que "las Provincias conservan todo el poder no delegado a la Nación" al de complementareidad, que exige la armonización de las políticas ambientales en tanto configurantes de lo territorial.

A tales efectos, la Ley define una serie de conceptos relativos a la regulación del uso del suelo como recurso natural, económico y social y a la Planificación y el Ordenamiento Territorial como instrumentos de política pública; institucionaliza a estos últimos y determina un cuerpo de principios rectores para su implementación – de orden general, institucional y operativo-; otorga al Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial el carácter de órgano de articulación de políticas territoriales, así como una función mediativa para la solución de conflictos interjurisdiccionales y enuncia una serie de instrumentos pasibles de aplicar por los Estados Locales y Provinciales para viabilizar las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial. Atiende así, mediante su articulado, a cuestiones clave como: dar tratamiento a los deslindes de competencias jurisdiccionales; asegurar pautas mínimas de Ordenamiento Territorial dirigidas a garantizar condiciones de habitabilidad equitativas en todas las localidades del país y otorgar conceptualizaciones sobre el uso del suelo conforme al interés general, que podrán fundamentar el dictado de regulaciones locales, así como la resolución de conflictos que en adelante se presentaren.

Esta Ley no afecta las competencias provinciales ni municipales sino que, como "Ley Marco", las fortalece brindando conceptos, principios e instrumentos para la regulación y gestión del suelo que serán implementados por los gobiernos provinciales y locales a través de sus propios procesos de Planificación y el Ordenamiento Territorial. En tal sentido, no impugna sino que por el contrario fomenta la producción de otras iniciativas

---

[27] Entre ellos, se pueden mencionar la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27). Convención Interamericana de Derechos Humanos (artículo 21 inc 1º).

[28] Corte Suprema de Justicia de la Nación. Mendoza Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza – Riachuelo) Expte M 1569 XL del 20//6/2006

[29] En el marco de la iniciativa de la sociedad civil "*Habitar Argentina*", surgen entre otros el proyecto de ley Planificación Territorial (expte 5649-D-2011).

legislativas con mayores determinaciones sobre lo urbano o sobre lo rural. Esta voluntad encuentra fundamento en la notable dispersión que expone el andamiaje legislativo a nivel federal y local con el que cuenta nuestro país para la implementación de políticas de Ordenamiento Territorial. Por una parte, la normativa municipal se destaca por la diversidad de maduración y consistencia, tanto en términos conceptuales como instrumentales, hecho que, en la mayoría de los casos, se encuentra ligado a las diferencias entre las capacidades endógenas de cada localidad. Y por otra parte, en lo que respecta a la escala provincial, existen sólo tres jurisdicciones que cuentan con legislación en la materia, a saber: Provincia de Buenos Aires, Provincia de Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires[30]. Esta realidad expresa la ausencia de articulación vertical entre los distintos estamentos de gobierno en lo relativo a la Planificación y el ordenamiento del territorio y la ausencia, en la mayoría de las Provincias del país, de soporte jurídico que oriente y facilite el desarrollo de las reglamentaciones locales a la luz de pautas mínimas que hoy tienen consenso internacional para el Estado de Derecho.

En base a las anteriores consideraciones, y en el entendimiento de su implicancia para el desarrollo armónico e inclusivo del territorio nacional, se eleva el presente proyecto al tratamiento del Honorable Congreso de la Nación.

I.4 GLOSARIO

Contenidos Mínimos: Elementos que obligatoriamente deben ser tratados en los Planes y normas locales de ordenamiento territorial.

Desarrollo Sustentable: El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales realizado a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras [31](1).

Interjurisdiccionalidad: A los efectos del ordenamiento territorial existe interjurisdiccionalidad cuando los fenómenos objeto de ordenamiento trasciendan las jurisdicciones provinciales, sea a consecuencia de sus impactos o bien impliquen una interconexión de redes y/o sistemas.

Legitimación: Capacidad para peticionar a las autoridades.

Ordenamiento Territorial: El Ordenamiento Territorial es un instrumento de política pública, destinado a orientar el proceso de producción social del espacio, mediante la aplicación de medidas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos, económicos, sociales, naturales y culturales. Se entiende como la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de toda la sociedad[32], que se llevan a cabo mediante determinaciones que orientan el accionar sobre el suelo, de los agentes privados y públicos.

Paisaje: Cualquier espacio tridimensional del territorio tal como la percibe la población, integrado por los factores geográficos naturales modificados o no, y obras del hombre, que conforman un panorama integrado característico y dinámico del territorio en cuestión del que la población forma parte interactiva. Testigo o parte de la relación pasada o presente del hombre con su medioambiente.

Paisajístico: Relativo al paisaje

Participación Ciudadana: Intervención de los actores involucrados a fin de priorizar metas y objetivos, detectar problemas y conflictos y establecer las acciones a seguir, logrando el máximo nivel de beneficio público posible, definiendo propósitos, objetivos y metas compartidas, que permitan alcanzar los objetivos fijados por los planes[33].

Planes: Decisiones de carácter general que expresan los lineamientos políticos fundamentales, las prioridades que se derivan de esas formulaciones, la asignación de recursos acorde a sus prioridades, las estrategias de acción y el conjunto de medios e instrumentos para alcanzar las metas y objetivos propuestos [34].

---

[30] Ley Nº 8051 de la Provincia de Mendoza, Ley Nº 8912 de la Provincia de Buenos Aires y Ley Nº 2930 de la Ciudad de Buenos Aires.
[31] Ley Nacional General de Ambiente Nº 25.675, Art. 4º.
[32] Carta Europea de Ordenación del Territorio.
[33] Adaptado de la definición de Participación social de la Ley de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza Nº 8051.
[34] Tomado de: Aderr-Egg, Ezequiel. Introducción a la Planificación Estratégica. Ed. Lumen. Bs As. 2007.

Planes de Ordenamiento Territorial: Conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, proyectos, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo[35].

Planificación Estratégica: El Ordenamiento Territorial en todas las jurisdicciones en que se divide el territorio nacional, se realiza en base a un proceso de Planificación Estratégica, de la cual resulte una visión de futuro que establezca lineamientos para el desarrollo sustentable del territorio involucrado.

Principios Rectores: Lineamientos Jurídicos a los que deben adaptarse progresivamente los planes y las normativas locales.

Programas: Conjunto organizado, coherente e integrado de actividades, servicios o procesos expresados en un conjunto de proyectos relacionados o coordinados entre sí y que son de similar naturaleza[36].

Proyectos: Conjunto de obras o actividades destinadas a alcanzar el cumplimiento de objetivos y metas definidos por un programa, tendientes a la obtención de resultados concretos de acuerdo al ámbito de competencia y responsabilidad de cada unidad, que pueden, planificarse, analizarse y ejecutarse administrativamente en forma específica[37].

Redes: Es el conjunto de nodos interconectados a través de canales que relacionan diferentes puntos del territorio. Las redes tienen como característica principal la conexión a distancia. La forma, extensión y escalas de las redes implica que hay relaciones entre lugares distantes.

Suelo: Destinación y utilización de los espacios localizados en un territorio.

Suelo Urbano: Es aquel suelo que tiene como principal atributo su localización y el haber sido construido socialmente.

Suelo No urbano (Rural en sentido amplio): Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías de:

a) **Rural productiva**, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine. También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a esos fines y que no se encuentren en ese uso.
b) **Rural natural**, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa.[38]
Territorio: Espacio geográfico definido y delimitado por pautas institucionales, legales y el sentido de pertenencia de la comunidad, en donde se verifica una vinculación permanente de los procesos sociales, económicos y ambientales[39].

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES

II.1 CONSTITUCIÓN NACIONAL

Art. 75º.- Corresponde al Congreso:

Inc. 19. Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores, a la defensa del valor de la moneda, a la investigación y al desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento.

---

[35] Art.9. Ley 388/07. Colombia.
[36] Ader-Egg, Ezequiel. Introducción a la Planificación Estratégica. Ed. Lumen. Bs As. 2007.
[37] Art. 10º de la Ley Nº 8051 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza.
[38] Ley de Ordenamiento Territorial N° 18.308, República Oriental del Uruguay. Allí se establece que los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.
[39] Anexo I Definiciones de la Ley N1º 8051 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Mendoza.

Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones. Para estas iniciativas, el Senado será Cámara de origen. Sancionar leyes de organización y de base de la educación que consoliden la unidad nacional respetando las particularidades provinciales y locales; que aseguren la responsabilidad indelegable del Estado, la participación de la familia y la sociedad, la promoción de los valores democráticos y la igualdad de oportunidades y posibilidades sin discriminación alguna; y que garanticen los principios de gratuidad y equidad de la educación pública estatal y la autonomía y autarquía de las universidades nacionales. Dictar leyes que protejan la identidad y pluralidad cultural, la libre creación y circulación de las obras del autor; el patrimonio artístico y los espacios culturales y audiovisuales.

II.2 LEYES VINCULADAS CON EL TERRITORIO DE FRONTERA (LEYES 18575 Y 21900 – de Gobiernos de Facto)

LEY 18.575 - PROMOCION PARA EL DESARROLLO DE ZONAS DE FRONTERAS.

BUENOS AIRES, 30 de Enero de 1970
BOLETIN OFICIAL, 03 de Febrero de 1970

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA, SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

Art. 1.- Esta ley establece las previsiones tendientes a promover el crecimiento sostenido del espacio adyacente al límite internacional de la República, que a estos efectos se considerará zona de frontera para el desarrollo.

Art. 2.- Los objetivos generales a alcanzar en la zona de frontera, sean los siguientes:

a) Crear las condiciones adecuadas para la radicación de pobladores, mejorar la infraestructura y explotar los recursos naturales;

b) Asegurar la integración de la zona de frontera al resto de la Nación;

c) Alentar el afianzamiento de vínculos espirituales, culturales y económicos entre la población de la zona y la de los países limítrofes, conforme a la política internacional de la República.

Art. 3.- Dentro de la zona de frontera, se establecerán áreas de frontera que son las que por su situación y características especiales, requieren la promoción prioritaria de su desarrollo.

Art. 4.- El Poder Ejecutivo tendrá a su cargo la determinación de la zona y áreas de frontera, y la modificación y cesación de dicho régimen, una vez logrados los objetivos propuestos.

Art. 5.- Los objetivos, políticas, estrategias y demás medidas referentes a zona y áreas de frontera deberán ser contemplados y/o incluidos en la formulación y elaboración de los planes de desarrollo y seguridad. El Consejo Nacional de Seguridad fiscalizará la integración y ejecución de los mismos.

Art. 6.- Las medidas promocionales para la zona y en especial las áreas de frontera deberán proporcionar:

a) Estímulos suficientes que propendan a la radicación y arraigo de población;

b) Adecuada infraestructura de transporte y comunicaciones;

c) Apoyos de carácter económico y financiero que faciliten la explotación, elaboración y transformación de los recursos naturales de la zona;
d) Régimen especial crediticio, impositivo y arancelario para instalar industrias o ampliar los existentes;
e) Facilidad de acceso a la tierra y vivienda propia;
f) Conveniente asistencia técnica a la economía regional;
g) Elevación del nivel educacional, sociocultural y sanitario;
h) Todo otro tipo de facilidad que propenda a la consecución de los objetivos perseguidos.

Cuando dichas medidas deben aplicarse en los parques nacionales, las mismas se adecuarán a la ley 12.103 o sus modificatorias.

Art. 7.- Las medidas promocionales resultantes de las orientaciones contenidas en el artículo 6 de esta ley serán coordinadas en las áreas de frontera por un comisionado de área de frontera, quien deberá ser argentino nativo y fijar residencia permanente en la misma. Será designado por el gobernador respectivo y dependerá directamente del mismo.

Art. 8.- En la zona y en especial en las áreas de frontera y a los fines de lo establecido en el artículo 2, inciso a) de la presente ley, se fomentará la radicación de habitantes argentinos nativos, o argentinos naturalizados y extranjeros con probado arraigo al país y de reconocida moralidad.

Art. 9.- Las vacantes de cargos docentes o de funcionarios públicos nacionales, provinciales y municipales en la zona de frontera deberán ser cubiertas por argentinos nativos o naturalizados, con seis (6) años de ejercicio de la ciudadanía como mínimo.

Art. 10.- Los gobernadores de provincia harán conocer anualmente al Poder Ejecutivo las medidas específicas a aplicar en la zona y áreas de frontera, sin perjuicio de su inclusión en los planes a que se refiere el artículo 5. de la presente ley.

Art. 11.- Esta ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días de su promulgación.

Art. 12.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

FIRMANTES

ONGANIA - Imaz.

LEY 21900 - ADJUDICACION DE TIERRAS FISCALES EN ZONAS DE FRONTERA.

BUENOS AIRES, 30 de Octubre de 1978
BOLETIN OFICIAL, 7 de Noviembre de 1978
Vigentes

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5 del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY

TITULO I: Normas Generales (artículos 1 al 3)

ARTICULO 1.- Institúyese por la presente ley el sistema normativo que regula la delimitación, registro, adjudicación, uso y cesión de las tierras fiscales rurales nacionales, provinciales y municipales en Zona de Frontera y los requisitos que deben reunir los programas y proyectos de producción, explotación y aprovechamiento de los recursos naturales allí existentes, apoyados en realizaciones de infraestructura y servicios de la comunidad, como así también en las medidas promocionales correspondientes, todo ello de acuerdo con las prioridades contenidas en la Ley 18.575 y en resguardo de intereses vitales que hacen a la Seguridad Nacional. Su ámbito de aplicación será el territorio de Zona de Frontera determinado de acuerdo con las normas vigentes.

Ref. Normativas: Ley 18.575

ARTICULO 2.- La adjudicación de tierras fiscales en Zona de Frontera, tendrá por finalidad la radicación de pobladores y de núcleos socioeconómicos para el aprovechamiento racional de los recursos naturales. A dichos fines se tendrán especialmente en cuenta las actividades agropecuarias, forestales, mineras, industriales, pesqueras, turísticas, energéticas, sociales, urbanísticas y de conexidad.

ARTICULO 3.- Las normas que dicten las provincias referidas atierras fiscales en Zona de Frontera, deberán adecuarse a lo dispuesto en la presente ley.

TITULO II: De los programas (artículos 4 al 9)

ARTICULO 4.- Los organismos competentes del Estado Nacional o las autoridades de aplicación provincial, según corresponda, elaborarán programas destinados a la

habilitación de sus tierras fiscales, en superficies seleccionadas de acuerdo con sus condiciones para la utilización y ocupación, teniendo en cuenta la infraestructura existente. Los programas que se formulen, deberán:

a) Ubicar las tierras fiscales, con mención de sus medidas, parcelamiento y nomenclatura catastral.
b) Establecer las condiciones para el aprovechamiento racional de los recursos naturales.
c) Indicar las obras de infraestructura y los servicios necesarios para su realización.
d) Ser elaborados con la intervención de los organismos técnicos oficiales competentes, según la naturaleza del programa.
e) Indicar la disponibilidad y requerimiento de los recursos financieros para su ejecución.
f) Prever la dimensión de las parcelas en función y forma proporcionada a su destino, a fin de que las explotaciones que se realicen resulten productivas económicamente.
g) Acompañar los pliegos del llamado a concurso a que se refiere el artículo 12 de la presente ley.

ARTICULO 5.- Las tierras fiscales cuyo dominio pertenezca a organismos del Estado Nacional, podrán ser incluidas dentro de los programas del Estado Provincial en cuya jurisdicción se hallen ubicadas, previo acuerdo de las partes y con la aprobación del Poder Ejecutivo Nacional, que queda facultado para efectuar las pertinentes transferencias de dominio al Estado Provincial.

ARTICULO 6.- El trámite para la aprobación de los programas que se elaboren en el marco de la presente ley, se ajustará a los procedimientos determinados por las disposiciones legales vigentes para Zona y Areas de Frontera.

ARTICULO 7.- Las obras indispensables de infraestructura y deservicios estatales previstos en los programas y proyectos destinados a la radicación de pobladores, deberán ser ejecutados previamente a la adjudicación de las tierras.

ARTICULO 8.- El Estado Nacional (Administración centralizada, descentralizada, entes autárquicos, empresas y sociedades del Estado) podrá recuperar sus tierras fiscales en Zona de Frontera ocupadas por intrusos o por tenedores con contrato vencido o rescindido, intimando a los ocupantes a restituir los bienes dentro del término de TREINTA (30) días corridos. Si no fueran devueltos, podrán requerir a la justicia el inmediato desalojo de los ocupantes. Efectuada la presentación requerida, en la que deberá acreditar dichos recaudos, los jueces, sin más trámite ordenarán el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública. Las acciones de orden pecuniario que pudieran ejercer ambas partes, tramitarán en juicio posterior.

ARTICULO 9.- El Ministerio de Defensa, con intervención de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, organizará y mantendrá actualizado el Registro de Tierras Fiscales en Zona de Frontera, el que se constituirá con la información proporcionada por los organismos nacionales y gobiernos provinciales titulares del dominio y contendrá los datos referentes a ubicación, dimensiones, características, ocupación y utilización de las mismas.

TITULO III: De las adjudicaciones (artículos 10 al 18)

ARTICULO 10.- Las tierras fiscales en Zona de Frontera sólo podrán ser adjudicadas en propiedad. Quedan excluidas de esta obligación las adjudicaciones destinadas a explotaciones mineras y de bosques fiscales, las que se regirán, en cuanto al título por el que se otorguen, por sus respectivas disposiciones.

ARTICULO 11.- Para ser adjudicatario de las tierras a que esta ley se refiere, se deberán reunir los siguientes requisitos básicos:

1) Para las personas físicas:
   a) Ser argentino nativo, o naturalizado, o extranjero originario de país no limítrofe al lugar de adjudicación.
   b) Demostrar probado arraigo al país, adhesión a sus instituciones y símbolos nacionales y poseer reconocida moralidad.
   c) Cuando, además, se trate de tierras ubicadas en Zona de Seguridad se observarán, asimismo, las disposiciones contenidas en el Decreto-Ley 15.385/44 - Ley 12.913, o la que lo reemplazare.

2) Para personas jurídicas:

a) Haber sido creadas de conformidad a las leyes argentinas, tener su domicilio legal en el país y estar inscriptas en los registros pertinentes.
b) Desarrollar sus actividades principales en el país y acreditar que el 100% del capital y de los votos pertenecen a personas domiciliadas en la República. Las sociedades de personas deberán cumplir, en cuanto a sus integrantes los requisitos previstos en el inciso 1 de este artículo.

Las sociedades de capital deberán emitir acciones nominativas, las que sólo podrán ser transferidas después que transcurran 10 años del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, siempre y cuando se cuente con la conformidad previa de la autoridad de aplicación. Los integrantes de los directorios u órganos de administración, deberán reunir los requisitos establecidos en el inciso 1) de este artículo. En los programas se podrá establecer, asimismo, condiciones adicionales a cumplir por el adjudicatario, teniendo en cuenta los objetivos perseguidos.

Ref. Normativas: Decreto Ley 15.385/44 Ley 12.913

ARTICULO 12.- La adjudicación de tierras fiscales en Zona de Frontera se efectuará por concurso público, que será anunciado mediante las publicaciones de rigor. El llamado deberá incluir:

a) Lineamientos generales de los objetivos del programa.
b) Destino a conferirse a las tierras.
c) Precio y forma de pago.
d) Sistema de cesión de las tierras instituido en la presente ley.
e) Obligaciones a cumplir por los adjudicatarios y sucesivos adquirentes de las tierras.
f) Sanciones por incumplimiento.
g) Pautas de selección para la adjudicación.
h) Fechas de clausura de recepción de solicitudes y de apertura del concurso.
i) Fecha de adjudicación.

Podrán incluirse también otras condiciones adicionales que la naturaleza del programa haga necesarias. Para las personas jurídicas se exigirá además la presentación de un plan de actividades de producción, en el que se detallarán la población a radicar, la factibilidad técnica y económico-financiera del mismo y las obras y servicios destinados a la población a radicar.

ARTICULO 13.- Las pautas de selección para la adjudicación a personas físicas se estructurarán sobre la base de un sistema de puntaje, en el que se valorarán los siguientes factores:

a) Radicación de pobladores.
b) Condiciones personales de edad y familia.
c) Antecedentes de capacitación del solicitante en relación con el destino previsto para las tierras.
d) Ocupantes de las tierras licitadas que hubieran demostrado aptitudes y merecimientos para la adjudicación.
e) Título profesional, técnico o equivalente.
f) Capital que se aplicará a la producción.
g) Condiciones especiales

Para ser acreedor a la adjudicación, los aspirantes deberán reunir un puntaje mínimo, el que se establecerá en el llamado a concurso.

ARTICULO 14.- Las pautas de selección para la adjudicación apersonas jurídicas se estructurarán sobre la base de un sistema de puntaje, conforme a las siguientes prioridades:

1) Radicación de pobladores.
2) Obras de infraestructura y servicios de la comunidad.
3) Aporte de tecnología a la explotación racional de los recursos naturales y de medios que posibiliten el incremento de la producción.
4) Antecedentes de la empresa.
5) Capital que se afectará al proyecto.

Podrán incluirse otras condiciones adicionales que resulten necesarias.

ARTICULO 15.- Concluida la selección de postulantes para la adjudicación, se notificará a los que hayan resultado elegidos y se los intimará a formalizar la adjudicación mediante contrato en un plazo no mayor de TREINTA (30) días, bajo apercibimiento de revocarse la misma. Dicho contrato deberá establecer las obligaciones a cumplir por el adjudicatario desde la fecha de entrega del predio hasta el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, plazo que en ningún caso podrá ser inferior a CINCO (5) años.

ARTICULO 16.- Las obligaciones esenciales a cargo del adjudicatario, son las siguientes:

a) Cumplir las normas y directivas generales establecidas en los pliegos del llamado a concurso.
b) Efectuar los pagos en los plazos y formas que se establezcan.
c) No ceder, transferir, arrendar, dar en aparcería o comodato el predio adjudicado.
d) Cumplir con las modalidades generales de uso y explotación que se hayan establecido para garantizar la permanencia de los recursos naturales renovables.

ARTICULO 17.- La autoridad de aplicación, cuando mediaren causas justificadas, podrá conceder prórrogas en los plazos de pago de cuotas o de cumplimiento de otras obligaciones.

ARTICULO 18.- Los adjudicatarios adquirirán los siguientes derechos, durante el plazo que medie entre la fecha de adjudicación y la de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio:

a) A la posesión inmediata y pacífica del predio adjudicado.
b) A la certificación por la autoridad de aplicación sobre el fiel cumplimiento de sus obligaciones y otras referencias que pudieran exigir las instituciones de crédito.

Cumplidas las obligaciones a cargo del adjudicatario y transcurrido el plazo previsto en el artículo 15, el organismo competente le otorgará la escritura traslativa de dominio.

ARTICULO 19.- La autoridad de aplicación que corresponda establecerá las causales de rescisión del contrato de adjudicación, previendo en especial los casos de renuncia, abandono, incumplimiento de las obligaciones y concurso del adjudicatario. En el supuesto de fallecimiento o incapacidad sobreviniente del adjudicatario se fijarán las condiciones en que será permitida la continuación del contrato por los herederos, y en caso de rescisión, la compensación a éstos por las inversiones efectuadas por el causante.

TITULO IV: Autoridad de aplicación (artículos 20 al 20)

ARTICULO 20.- En el orden nacional será autoridad de aplicación el Ministerio de Defensa, quien tendrá a su cargo también, con el asesoramiento de los organismos técnicos nacionales competentes, la aprobación y fiscalización del cumplimiento de los programas a que se refiere el artículo 4, de la presente ley. Las provincias determinarán en su jurisdicción qué organismo tendrá a su cargo, como autoridad de aplicación, la elaboración de los programas previstos en esta ley, la adjudicación de tierras y la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adjudicatarios.

TITULO V: Disposiciones especiales (artículos 21 al 27)

ARTICULO 21.- Cuando razones de Seguridad Nacional lo determinen, de conformidad con las normas legales vigentes en Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales, el Poder Ejecutivo Nacional, a través de los Ministerios de Defensa y de Economía, acordará la elaboración y ejecución de programas para la utilización de las tierras de esa jurisdicción, ubicadas en Zonas de Frontera, disponiendo, si fuera indispensable, la desafectación del área mínima necesaria, la que deberá ser sancionada por ley.

ARTICULO 22.- Otorgado el título traslativo de dominio, el propietario deberá mantener la tierra en las condiciones de producción racional y ocupación previstas en el contrato de adjudicación o autorizadas con posterioridad. Esta obligación, que regirá también para los sucesivos adquirentes, deberá constar en la escritura y será asentada en el registro de la propiedad inmueble. El incumplimiento de lo establecido precedentemente, dará lugar ala revocabilidad del dominio.

ARTICULO 23.- Las propuestas de adjudicación, cesión y uso de tierras fiscales en Zona de Frontera, elevadas por las provincias con arreglo a lo dispuesto por el artículo 8 del

Decreto 311/77,modificado por el artículo 1 del Decreto 1301/77, se regirán por las normas vigentes al momento de la iniciación del trámite.

ARTICULO 24.- A partir de la vigencia de la presente ley dentro de un plazo máximo de CIENTO VEINTE (120) días, las provincias dictarán las normas a que se refiere el artículo 3 de la misma, debiendo ajustarse a ellas todo trámite destinado a adjudicar tierras fiscales en Zona de Frontera.

ARTICULO 25.- Con carácter de excepción y con la conformidad de la autoridad de aplicación nacional, podrán adjudicarse tierras fiscales en Zona de Frontera, a aquellos extranjeros de países limítrofes que, al momento de entrar en vigencia la presente ley, se encuentren ocupando las mismas, cuando se acredite arraigo en la región y tenga cónyuge o descendientes argentinos, siempre que se justifique el cumplimiento del requisito previsto en el inciso d) del artículo 13 de esta ley.

ARTICULO 26.- El Poder Ejecutivo Nacional podrá autorizar, por vía de excepción, la realización de programas cuyas condiciones de adjudicación no se ajusten a los requisitos establecidos en la presente ley, siempre que las finalidades perseguidas sean compatibles con los objetivos previstos en la misma.

ARTICULO 27.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y Archívese

FIRMANTES: VIDELA - Harguindeguy - Martínez de Hoz - Klik - Gómez - Laidlaw

II. 3 LEY 26.209 - LEY NACIONAL DE CATASTRO

LEY 26.209 - LEY NACIONAL DE CATASTRO

Marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. Finalidades de los catastros territoriales. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales. Certificación catastral. Valuación parcelaria. Creación del Consejo Federal del Catastro. Disposiciones complementarias. Deróganse las Leyes Nros. 20.440, 21.848 y 22.287.

Sancionada: Diciembre 20 de 2006
Promulgada de Hecho: Enero 15 de 2007

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

CAPITULO I
Finalidades de los catastros territoriales

ARTICULO 1°— Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.

Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida.
   Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;
b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;

c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;
d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
g) Determinar la valuación parcelaria;
h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.

ARTICULO 2 — Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTICULO 3 — El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;
e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
f) Expedir certificaciones;
g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

CAPITULO II
Estado parcelario, constitución y verificación.
Determinación de otros objetos territoriales legales

ARTICULO 4 — A los efectos de esta ley, denomínase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

ARTICULO 5 — Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:
   a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
   b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
   c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

II. Complementarios:
   a) La valuación fiscal;
   b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

ARTICULO 6 — La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

ARTICULO 7 — El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

ARTICULO 8 — Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.

ARTICULO 9 — La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

ARTICULO 10. — Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5º de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

CAPITULO III
Certificación catastral

ARTICULO 11. — El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

ARTICULO 12. — En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

ARTICULO 13. — A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

CAPITULO IV
Valuación parcelaria

ARTICULO 14. — Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales.

Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.

CAPITULO V
Creación del Consejo Federal del Catastro

ARTICULO 15. — Créase el Consejo Federal del Catastro, el que estará integrado por todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objeto de cumplir con las finalidades establecidas en la presente ley, quienes dictarán sus normas para su organización y funcionamiento.

CAPITULO VI
Disposiciones complementarias o transitorias

ARTICULO 16. — Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán a través del Consejo Federal del Catastro, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país.

El Consejo Federal del Catastro contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

ARTICULO 17. — Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción.

ARTICULO 18. — Esta ley es complementaria del Código Civil.

ARTICULO 19. — Deróganse las Leyes 20.440, 21.848 y 22.287.

ARTICULO 20. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS.

- REGISTRADA BAJO EL Nº 26.209 —

ALBERTO E. BALESTRINI. — JOSE J. B. PAMPURO. — Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.

II. 4 POLITICA AMBIENTAL NACIONAL – Art. 2º Ley 25.675

ARTICULO 2º — La política ambiental nacional deberá cumplir los siguientes objetivos:

a) Asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas;
b) Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria;
c) Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión;
d) Promover el uso racional y sustentable de los recursos naturales;
e) Mantener el equilibrio y dinámica de los sistemas ecológicos;
f) Asegurar la conservación de la diversidad biológica;
g) Prevenir los efectos nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo;
h) Promover cambios en los valores y conductas sociales que posibiliten el desarrollo sustentable, a través de una educación ambiental, tanto en el sistema formal como en el no formal;
i) Organizar e integrar la información ambiental y asegurar el libre acceso de la población a la misma;
j) Establecer un sistema federal de coordinación interjurisdiccional, para la implementación de políticas ambientales de escala nacional y regional
k) Establecer procedimientos y mecanismos adecuados para la minimización de riesgos ambientales, para la prevención y mitigación de emergencias ambientales y para la recomposición de los daños causados por la contaminación ambiental

II.5 LEY "RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD, POSESIÓN O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES"

LEY 26737 - TIERRAS RURALES

Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales. Sancionada: Diciembre 22 de 2011 Promulgada: Diciembre 27 de 2011

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

REGIMEN DE PROTECCION AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD, POSESION O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES CAPITULO I

Ámbito territorial y personal de aplicación de la ley

ARTICULO 1º — La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público.

Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos.

A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino.

CAPITULO II

Objeto

ARTICULO 2º — Configura el objeto de la presente ley:

a) Determinar la titularidad, catastral y dominial, de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones de la presente ley;

b) Regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción.

CAPITULO III

De los límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales

ARTICULO 3º — A los efectos de la presente ley, se entenderá como titularidad extranjera sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales, toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación que le impongan las partes, y extensión temporal de los mismos, a favor de:

a) Personas físicas de nacionalidad extranjera, tengan o no su domicilio real en territorio de la Nación Argentina, con las excepciones establecidas en el artículo 4º de la presente ley;

b) Personas jurídicas, según el marco previsto en el artículo 32 del Código Civil, constituidas conforme las leyes societarias de la Nación Argentina o del extranjero, cuyo capital social, en proporción superior al cincuenta y uno por ciento (51%), o en proporción necesaria para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, sea de titularidad de personas físicas o jurídicas, de nacionalidad extranjera, en las condiciones descriptas en el inciso precedente. Toda modificación del paquete accionario, por instrumento público o privado, deberá ser comunicada por la persona jurídica al Registro Nacional de Tierras Rurales, dentro del plazo de treinta (30) días de producido el acto, a efectos del contralor del cumplimiento de las disposiciones de la ley. Asimismo quedan incluidas en este precepto:

1. Las personas jurídicas, cualquiera sea su tipicidad social, que se encuentren en posición de controladas por cualquier forma societaria o cooperativa extranjera, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley, en un porcentaje mayor al veinticinco por ciento (25%), o tengan los votos necesarios para formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario.

2. Aquellas personas físicas o jurídicas extranjeras que sin acreditar formalmente calidad de socios actúan en una sociedad como si lo fueren.

3. Las sociedades que hayan emitido obligaciones negociables o debentures y ello permita a su legítimo tenedor acrecer en sus tenencias accionarias o convertirlas en acciones en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25%), o que se les permita formar voluntad social mayoritaria independientemente del porcentaje accionario, y se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras, de conformidad con las definiciones que se establecen en esta ley.

4. Cuando se transfiera la propiedad, bajo cualquiera de las formas previstas en las leyes vigentes, en virtud de un contrato de fideicomiso y cuyos beneficiarios sean personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en el inciso anterior.

5. Las sociedades de participación accidental, las agrupaciones de colaboración y las uniones transitorias de empresas, según la regulación de la Ley de Sociedades, y toda otra forma de colaboración empresarial de carácter accidental y provisorio que se regule en el futuro, cuando en ellas participen personas físicas o jurídicas extranjeras en porcentaje mayor al autorizado en esta ley;

c) Personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera;

d) Simples asociaciones en los términos del artículo 46 del Código Civil o sociedades de hecho, en iguales condiciones respecto de su capital social, a las previstas en el inciso b) de este artículo.

ARTICULO 4º — Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera:

a) Aquellas que cuenten con diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país;

b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años;

c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.

ARTICULO 5º — La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución.

ARTICULO 6º — Queda prohibida toda interposición de personas físicas de nacionalidad argentina, o de personas jurídicas constituidas en nuestro país, a los fines de configurar una titularidad nacional figurada para infringir las previsiones de esta ley. Ello se considerará una simulación ilícita y fraudulenta.

ARTICULO 7º — Todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable, sin derecho a reclamo indemnizatorio alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. A los efectos de esta disposición se considerarán partícipes quienes hicieran entrega de las tierras u otorgaren instrumentos, públicos o privados, que conformaren el obrar antijurídico, los que responderán en forma personal y solidaria con su patrimonio por las consecuencias dañosas de estos actos. La autoridad de aplicación está facultada a examinar los actos jurídicos conforme su naturaleza real, sin sujetarse al nombre que le impongan las partes otorgantes.

ARTICULO 8º — Se establece en el quince por ciento (15%) el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional, respecto de las personas y

supuestos regulados por este capítulo. Dicho porcentual se computará también sobre el territorio de la provincia, municipio, o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble rural.

ARTICULO 9º — En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30%) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales.

ARTICULO 10. — Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial.

Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley, atendiendo a los siguientes parámetros:

a) La localización de las tierras rurales y su proporción respecto del municipio, departamento y provincia que integren;

b) La capacidad y calidad de las tierras rurales para su uso y explotación.

La autoridad de aplicación, a los efectos del otorgamiento del certificado de habilitación, deberá controlar la cantidad de tierras rurales que posea o sea titular la persona adquirente.

Asimismo, se prohíbe la titularidad o posesión de los siguientes inmuebles por parte de las personas extranjeras definidas en el artículo 3º de la presente ley:

1. Los que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes.
2. 2. Los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con las excepciones y procedimientos establecidos por el decreto ley 15.385/44 modificado por la Ley 23.554.

ARTICULO 11. — A los fines de esta ley y atendiendo a los Tratados Bilaterales de Inversión (TBI) suscriptos por la República Argentina y que se encuentren vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta ley, no se entenderá como inversión la adquisición de tierras rurales, por tratarse de un recurso natural no renovable que aporta el país receptor.

ARTICULO 12. — Los propietarios o poseedores de tierras rurales, personas físicas o jurídicas, que invistan la condición de extranjeros, deberán dentro del plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la reglamentación de la presente ley, proceder a la denuncia ante el Registro Nacional de Tierras Rurales, previsto por el artículo 14, de la existencia de dicha titularidad o posesión.

ARTICULO 13. — Para la adquisición de un inmueble rural ubicado en zona de seguridad por una persona comprendida en esta ley, se requiere el consentimiento previo del Ministerio del Interior.

CAPITULO IV

Del Registro Nacional de Tierras Rurales

ARTICULO 14. — Créase el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, que será la autoridad de aplicación con las siguientes funciones específicas:

a) Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la presente ley;

b) Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones;

c) Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley. Los certificados de habilitación serán regulados por la reglamentación de la presente ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente;

d) Ejercer el control de cumplimiento de la presente ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, de los actos prohibidos por esta ley.

ARTICULO 15. — Se dispone la realización de un relevamiento catastral, dominial y de registro de personas jurídicas que determine la propiedad y la posesión de las tierras rurales, conforme las disposiciones de la presente ley, el que se realizará dentro del término de ciento ochenta (180) días de la creación y puesta en funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales.

CAPITULO V
Del Consejo Interministerial de Tierras Rurales

ARTICULO 16. — Créase el Consejo Interministerial de Tierras Rurales, el que será presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa y por el Ministerio del Interior, con los representantes de las provincias, el que tendrá las siguientes funciones:

a) Dirigir las acciones para el cumplimiento de la presente ley;

b) Ejecutar la política nacional sobre tierras rurales;

c) Recabar la colaboración de organismos de la administración centralizada y descentralizada del Estado nacional y las provincias;

d) Determinar la equivalencia de superficies del territorio nacional a que hace referencia el artículo 10 de la presente ley, sobre la base de los instrumentos técnicos elaborados por los organismos oficiales competentes.

ARTICULO 17. — La presente ley no afecta derechos adquiridos y sus disposiciones entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación.

ARTICULO 18. — Cláusula transitoria: toda adquisición, transferencia, cesión de derechos posesorios, cualquiera sea la forma, denominación y extensión temporal que le impongan las partes, a favor de personas físicas o jurídicas extranjeras en los términos del artículo 3°, que se realice en el período comprendido entre la entrada en vigencia de la ley y su reglamentación por el Poder Ejecutivo nacional, queda alcanzada por las disposiciones de la presente ley y sujeta a las consecuencias previstas en el artículo 7°.

ARTICULO 19. — Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE. — REGISTRADA BAJO EL Nº 26.737 — AMADO BOUDOU. — JULIAN A. DOMINGUEZ. — Gervasio Bozzano. — Juan H. Estrada.

II.6 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES CON ESTADO PARLAMENTARIO

(S- 2843/13) (SENADORES DIAZ, LOPEZ, FILMUS. CORREGIDO)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. Objeto de la Ley
El objeto de la presente ley es la Planificación y el Ordenamiento Territorial Nacional (PYOTN) y la planificación del territorio urbano, periurbano y rural, con vistas a lograr un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del suelo como recurso natural -no renovable- y como recurso económico y social, que incluye la localización y los condicionamientos de las actividades antrópicas.

ARTICULO 2° - Función pública del Ordenamiento Territorial
El Ordenamiento Territorial (OT) y la regulación del uso del suelo constituye una función pública y la legislación en la materia tiene carácter de orden público.
El Ordenamiento Territorial se apoya en los principios rectores de esta ley y tiene como fin el cumplimiento de los objetivos y directrices definidos en la presente.

ARTÍCULO 3°. Ámbito de aplicación
La presente ley constituye una norma marco que rige en todo el territorio de la Nación, sus disposiciones son operativas y de orden público y se utilizará para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia, a fin de establecer:

1) Las debidas competencias jurisdiccionales para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
2) La organización institucional, operativa, de control y de participación de la población en el ordenamiento territorial.
3) La aplicación de instrumentos político-técnicos para la ejecución de políticas y planes de ordenamiento y desarrollo territorial sustentable y socialmente justo, referente a las formas de ocupación del suelo urbano, periurbano y rural.

CAPÍTULO II
PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 4°. Principios rectores
El ordenamiento territorial nacional está regido por los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de desarrollo territorial.
4. La preservación de la fertilidad del suelo, que constituye un patrimonio colectivo y debe ser resguardado en virtud del interés general.
5. La protección del medio ambiente y la integración y complementación sustentable del desarrollo urbano, periurbano y rural en un marco de mutuo respeto.
6. La garantía por parte del Estado del ejercicio del derecho, para todos los habitantes del territorio nacional, al acceso a la tierra, la vivienda y al hábitat, como así también a la seguridad jurídica de la posesión y la tenencia.
7. La garantía por parte del Estado del respeto de los derechos identitarios y culturales respecto a la condición patrimonial sobre el uso del suelo.

CAPÍTULO III
OBJETIVOS

ARTÍCULO 5°. Objetivos
Son objetivos de la presente ley los siguientes:

1. Definir y establecer los lineamientos del ordenamiento territorial en el marco de un proceso donde el Estado es quien guía la distribución, ocupación y uso justo y equitativo del suelo.
2. Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio nacional.
3. Establecer las bases económicas y medioambientales del uso del suelo y la responsabilidad de las administraciones públicas en la materia, teniendo en cuenta la condición socioeconómica de los habitantes.

4. Brindar un marco normativo e instrumental para promover el desarrollo del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del paisaje y del patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.
5. Promover la concurrencia armoniosa de la Nación, las provincias y los municipios y demás organismos de planificación para el ordenamiento territorial.

CAPÍTULO IV
DIRECTRICES GENERALES DE LA POLÍTICA TERRITORIAL

ARTÍCULO 6°. Directrices generales de la política territorial
En función de los principios rectores y los objetivos antes mencionados, la política territorial se regirá por las siguientes directrices:

1. Garantizar el derecho a habitar en territorios sustentables y equitativos.
2. Efectivizar el acceso a la tierra, el hábitat, la vivienda, el equipamiento social y comunitario, la infraestructura, los espacios públicos, las redes viales, el saneamiento ambiental, al transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales.
3. Incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios en todo el país para lograr la integración interna y externa del territorio.
4. Garantizar la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos y para los sectores medios.
5. Asegurar un uso racional y sustentable del suelo y desarrollar mecanismos que permitan combatir las prácticas especulativas y desalentar los usos suntuarios del suelo.
6. Facilitar el acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles a todos los habitantes del país.
7. Garantizar que el suelo cumpla una función social.
8. Promover la consolidación del tejido urbano con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios, promoviendo el uso racional de los mismos y la instalación de nuevas actividades económicas, de acuerdo a las características y la realidad local y evitando que se generen impactos negativos en el entorno.
9. Promover la movilización del suelo y de los inmuebles ociosos o subutilizados.
10. Recuperar por parte del Estado la valorización producida por la actuación pública, ya sea que se trate de decisiones urbanísticas o bien por la realización de obras públicas.
11. Planificar y preservar la función social y ambiental y los usos productivos del suelo periurbano como interfase urbano-rural.
12. Promover la democratización de la gestión de las ciudades favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición como en la implementación y seguimiento de las leyes,
decretos, planes, programas, proyectos y convenios de planeamiento territorial y desarrollo urbano.
13. Garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, la que será de carácter público.
14. Las directrices de política territorial deberán ser cumplidas en forma gradual y armónica entre las diferentes jurisdicciones.
15. Promover el abordaje inter jurisdiccional en las áreas urbanas, periurbanas y rurales que por sus características y/o condicionantes así lo requieran.

CAPÍTULO V
DERECHOS Y DEBERES DE LOS HABITANTES

ARTÍCULO 7°. Derechos de los habitantes
Todos los habitantes tienen derecho a:

1. Habitar en territorios planificados, entendida la planificación como un ejercicio democrático, participativo y continuo, que se actualiza en un plazo acorde a los cambios en las condiciones territoriales, urbanas, económicas, sociales y ambientales.
2. Disfrutar de territorios sustentables y equitativos, en los términos definidos en el inciso 1 del artículo 7° y anexo 1 de la presente ley y los derechos que emanan de la Constitución Nacional y los tratados internacionales reconocidos en el artículo 75°, inciso 22 de la Carta Magna.

3. Habitar en tierra que cuente con garantía jurídica de tenencia y posesión tanto para el alojamiento como para la reproducción en general, de acuerdo a las condiciones de vivienda adecuada establecidas por la Observación N° 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que además comprende: infraestructura, equipamiento y servicios, gastos soportables, habitabilidad, localización, asequibilidad y adecuación cultural decididas con participación de la comunidad.
4. Al uso, goce y propiedad de la tierra.
5. Acceder a la utilización de las redes viales, espacios de circulación peatonal, ribera de los cursos y espejos de agua, espacios libres de uso público, así como acceder al equipamiento urbano y comunitario y servicios de uso público.
6. Acceder a toda la información sobre el ordenamiento territorial, regulatoria de usos del suelo, convenios de política territorial y de otras disposiciones o actos administrativos, siempre que lo solicite y acorde a los términos de la legislación reguladora respectiva.
7. Participar de manera efectiva en la elaboración, aprobación, implementación y evaluación de las políticas territoriales. Dicha participación podrá ser ejercida mediante mecanismos efectivos de información, opinión y decisión.

ARTÍCULO 8°. Deberes de los habitantes
Todos los habitantes tienen los siguientes deberes:
1. Respetar las disposiciones de ordenamiento urbanístico y territorial, realizando el ejercicio de sus derechos y colaborando con el poder público en su defensa mediante la denuncia de los incumplimientos de aquellas.
2. Respetar y proteger el ambiente, los recursos naturales y el patrimonio ecológico, arquitectónico, cultural y ambiental.
3. Conservar y utilizar de manera razonable los espacios, equipamiento, infraestructura y servicios de carácter públicos.
4. Asumir y sostener un rol activo y de participación en los procesos de ordenamiento y planificación territorial.

CAPÍTULO VI
DE LA INSTITUCIONALIDAD DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 9°. Autoridad de aplicación
Será autoridad de aplicación de la presente ley la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública (SPTIP) del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (MPFIPyS) o el organismo de similar o superior jerarquía que en el futuro reemplace a esta.
Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán determinar la autoridad de aplicación para actuar en el ámbito de cada jurisdicción.
Los municipios establecerán su autoridad competente, conforme al régimen de autonomía municipal vigente.

ARTÍCULO 10°. Componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT)
El Sistema de Ordenamiento Territorial estará compuesto, además de la presente ley, por los siguientes macro instrumentos y mecanismos:
1. De escala nacional:
i. Plan Estratégico Territorial (PET): que guía el despliegue territorial de la inversión pública y privada a nivel del país.
ii. Sistema de Información, Vinculación y Asistencia al Ordenamiento Territorial (SIVAOT): que estará formado por los aportes de información de todas las jurisdicciones y del resto de las oficinas y organismos nacionales vinculados al ordenamiento territorial y ambiental.
iii. Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN): está constituido por representantes de las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Nación. El COFEPLAN tiene como objeto participar en la planificación, articulación, e implementación de los aspectos de la política territorial, a fin de reafirmar el proceso de planificación y ordenamiento del territorio nacional hacia la concreción de un país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo. Sus funciones son coordinar acciones conjuntas entre el gobierno nacional y las provincias, constituirse en un ámbito de encuentro, articulación, armonización y consenso de las políticas territoriales de las distintas jurisdicciones, garantizar la continuidad de las políticas de planificación y ordenamiento territorial y colaborar en el fortalecimiento de las áreas de planificación y en

la promoción de la legislación nacional, provincial y municipal en relación al ordenamiento territorial.

2. De escala provincial:
   i. Plan Provincial Territorial (PPT): que guía el despliegue territorial de la inversión pública y privada a nivel provincial y del cual surgen las propuestas y modificaciones de cada jurisdicción al PET.
   ii. Ley de Ordenamiento Territorial Provincial (LOTP): que rige el desarrollo del territorio de la Provincia y regula el uso, la ocupación, subdivisión, equipamiento y gestión del suelo.
3. De escala supra local:
   i. Plan Territorial de Escala Intermunicipal (PTEIM): que rige el desarrollo del territorio para aquellos municipios que firmen acuerdos en la materia.
4. De escala municipal o comunal:
   i. Plan de Desarrollo Territorial (PDT): constituye el instrumento básico para fijar los lineamientos de Ordenamiento Territorial en el ámbito local. Está constituido por el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, programas, actuaciones, normativas y códigos para orientar y guiar el desarrollo físico y urbano ambiental del territorio.
   ii. Plan Parcial o Sectorial (PPoS): constituye el instrumento técnico-jurídico que tiene como objetivo regular y desarrollar un área territorial determinada, pudiendo abarcar áreas intermunicipales cuando se firmen los acuerdos correspondientes.

ARTÍCULO 11°. Responsabilidades
El Gobierno Nacional, a través de la autoridad de aplicación de la presente ley, deberá revisar los lineamientos y objetivos del PET con una periodicidad máxima de 4 años.

CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL

ARTÍCULO 12°. Instrumentos de política territorial
Son instrumentos de la política territorial:
1. Plan de desarrollo territorial. 2. Derecho de preferencia del poder público.
3. Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria.
4. Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos.
5. Contribución por mejoras.
6. Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas.
7. Otorgamiento oneroso del derecho de construir.
8. Operación urbana mixta.
9. Reajuste de tierras.
10. Evaluación de impacto urbano y del entorno.
11. Preservación de ámbitos urbanos.
12. Preservación de ámbitos periurbanos.
13. Zonas especiales de interés social.

ARTÍCULO 13°. Plan de Desarrollo Territorial (PDT)
El Plan de Desarrollo Territorial constituye el instrumento básico para fijar los lineamientos de desarrollo del territorio.
Está constituido por el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, programas, actuaciones, normativas y códigos para regular y guiar el desarrollo físico ambiental del territorio en armonía entre sus diferentes escalas.
Es el resultado de un proceso socio - político multiactoral de planificación territorial constituido por una sucesión de acciones y de procedimientos para estructurar y definir formas de intervención sobre un área territorial determinada.
El desarrollo de la política territorial deberá contar con la asignación de los recursos presupuestarios y la estructura de gestión adecuada, tanto para el diseño como para su implementación; así como la creación y puesta en funcionamiento de una estructura organizativa que defina los ámbitos de participación de los diferentes actores, las atribuciones y los mecanismos de información, consulta y decisión, niveles, funciones de cada uno, identificación e involucramiento de la mayor cantidad de actores posible, cuyas decisiones sean vinculantes.

ARTÍCULO 14°. Derecho de preferencia del poder público
El derecho de preferencia otorga al Estado prioridad para la adquisición de inmuebles, edificados o no, que sean objeto de enajenación onerosa entre particulares, organismos públicos o mixtos.

Las jurisdicciones declararán, mediante normativa específica, los espacios geográficos sujetos al derecho de preferencia, así como el período de vigencia del mismo, que no podrá ser superior a cinco (5) años, sólo renovables por otros cinco (5).
El derecho de preferencia seguirá vigente independientemente del número de enajenaciones sobre el mismo inmueble. "El derecho de preferencia podrá utilizarse cuando el Estado necesite tierras o inmuebles para:

i. Ordenar y direccionar la expansión urbana y/o la densificación urbana;
ii. Ejecutar proyectos habitacionales de interés social;
iii. Regularizar dominialmente y/o en términos urbanos área irregulares;
iv. Ejecutar proyectos de transporte;
v. Facilitar la intervención en zonas de riesgo ambiental y preservar áreas naturales protegidas;
vi. Ejecutar acciones territoriales integrales;
vii. Construir equipamiento urbano o comunitario;
viii. Construir o extender redes de infraestructura;
ix. Constituir bancos de tierra, de inmuebles ó reservas de tierra urbana, periurbana o rural;
x. Crear espacios públicos verdes y/o de esparcimiento;
xi. Crear áreas de protección ambiental, cultural, paisajística o patrimonial;

Las distintas jurisdicciones reglamentarán las condiciones y el procedimiento por los que se regirá este instrumento.

ARTÍCULO 15°. Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos
La subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos es la potestad de las jurisdicciones de obligar a subdividir, edificar o a usar los inmuebles de dominio privado, cuando la situación socio territorial lo requiera.
Las jurisdicciones podrán declarar, mediante normativa específica, zonas de subdivisión parcelaria y/o de edificación obligatoria del suelo, así como zonas de utilización obligatoria de inmuebles ociosos. Dichas normativas deberán identificar claramente el polígono alcanzado por la obligación o bien las parcelas o inmuebles comprendidos por la misma.
La normativa deberá definir las condiciones para el cumplimiento de la obligación, la fecha a partir de la cual rige la misma así como el plazo máximo para cumplirla, que no podrá exceder de seis (6) años. También definirá el procedimiento para la notificación al propietario.
El sólo pago de impuestos, tasas, contribuciones, derechos o gravámenes que graven el inmueble no constituye razón suficiente para evitar la declaración de ociosidad del mismo.
Las jurisdicciones podrán aplicar un gravamen especial progresivo en el tiempo sobre el inmueble que no cumpla con la obligación.

ARTÍCULO 16°. Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos
El gravamen especial progresivo en el tiempo constituye un tributo especial que las distintas jurisdicciones podrán imponer a aquellos inmuebles que, habiendo sido declarados con la obligación de subdividir, edificar o utilizar en los términos del artículo 15 de la presente, no se halla efectivizado la obligación.
Las jurisdicciones deberán reglamentar, mediante normativa específica, las condiciones para la aplicación de dicho gravamen.

ARTÍCULO 17°. Contribución por mejoras
La contribución por mejoras constituye un instrumento de financiamiento de las obras públicas, independientemente del organismo o nivel del Estado de donde provengan los recursos para ejecutarlas.
El pago será obligatorio para todos los frentistas beneficiados por la obra y requerirá previamente la declaración de interés general o utilidad pública de la misma, en la que deberá constar el listado de inmuebles beneficiados.
El monto de la contribución es el resultado de la sumatoria de costos directos, indirectos, generales, beneficio empresario e impuesto si los hubiere.
La forma de prorratear la parte del tributo entre los beneficiarios deberá ser reglamentada por la legislación correspondiente. La misma podrá tener en cuenta la condición socio económica del frentista y podrá garantizar la utilización del registro de oposición, mediante una amplia publicidad del mismo.

ARTÍCULO 18°. Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas
Todas aquellas decisiones públicas que permiten, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble, incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y/o la realización de obras públicas que no se financien

mediante la contribución por mejoras, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Estado a participar en la valorización del inmueble resultante de dichas decisiones.
Las jurisdicciones deberán definir, mediante normativa específica, cuáles son los hechos generadores de la participación del Estado de que trata este artículo, el momento de exigibilidad de la participación y los mecanismos de cálculo y cobro. Para la definición de los hechos generadores y el momento de exigibilidad deberá tener en cuenta lo dispuesto en los siguientes dos (2) artículos de la presente ley.

ARTÍCULO 19°. Hechos generadores
Son hechos generadores de la participación del Estado en la valorización de inmuebles:

i. Aquellas decisiones administrativas que permitan un uso más rentable del inmueble. Esas decisiones pueden implicar un cambio en la categoría o tipo de suelo, un cambio en los usos del suelo o un mayor aprovechamiento constructivo del inmueble.
ii. La ejecución de obras públicas donde no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
iii. Aquellos que se encuentren contemplados en las normativas vigentes en cada jurisdicción.

En aquellas obras públicas que beneficien inmuebles privados, fuera de jurisdicción municipal, las provincias podrán hacer uso del instrumento.

ARTÍCULO 20°. Momento de exigibilidad
La participación del Estado en la valorización de inmuebles será exigible cuando se haga uso del mayor valor de la propiedad, lo que contempla alguna de las siguientes situaciones:

i. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción.
ii. Cambio efectivo del uso del inmueble.
iii. Actos de transferencia del dominio del inmueble en forma total o parcial.
iv. Aquel que se encuentre definido en las normativas vigentes en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 21°. Otorgamiento oneroso del derecho de construir
El otorgamiento oneroso del derecho de construir es un instrumento que permite al Estado definir en los Planes de Desarrollo Territorial (PDT) áreas en las cuales se autoriza un índice de edificabilidad básico y un índice máximo superior a aquel, por el que los propietarios que soliciten dicho derecho deben pagar al Estado para construir por encima del índice básico, siempre respetando el índice de edificabilidad máximo establecido por la normativa correspondiente.
Cada jurisdicción establecerá las condiciones para el otorgamiento oneroso del derecho de construir, considerando:

i. La fórmula de cálculo para el cobro.
ii. La contrapartida del beneficiario.
iii. El destino de los fondos recaudados mediante este instrumento, que deberían estar asociados al desarrollo urbano.
iv. Otras condiciones que se consideren pertinentes en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 22°. Operación urbana mixta
La operación urbana mixta consiste en la asociación entre el Estado (en sus diversos niveles) y los privados para el desarrollo de un determinado sector geográfico del territorio ó bien sólo entre privados. A los fines de la aplicación de este instrumento, deberá considerarse lo siguiente:

i. Deberán establecerse las cargas y los beneficios que le corresponderán a cada integrante de la operación en el instrumento o decisión administrativa que autorice la misma.
ii. Deberá definirse el espacio geográfico donde deberán hacerse efectivas las cargas que deberá asumir cada una de las partes.
iii. La distribución de cargas y beneficios deberá ser equitativa, respetando el espíritu de esta ley.

ARTÍCULO 23°. Reajuste de tierras
El reajuste de tierras es un instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el proceso de urbanización. Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios (privados ó públicos) en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las

unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto.
Las jurisdicciones deberán definir, mediante normativa específica, las situaciones en la que se podrá utilizar este mecanismo, las condiciones que regirán su utilización y funcionamiento, así como la forma que asumirá la distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso de urbanización.
Dicha normativa deberá determinar 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, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el desarrollo del espacio geográfico en que se desarrollará el reajuste de tierras.

ARTÍCULO 24°. Evaluación de impacto urbano y del entorno
La evaluación de impacto urbano y del entorno constituye un instrumento que apunta a preservar la calidad de vida de la población residente en un área determinada de la ciudad y debe realizarse previamente a la aprobación de un proyecto.
Cada jurisdicción establecerá mediante legislación específica, los proyectos para los que será obligatoria la evaluación, así como los umbrales mínimos que deberán cumplirse para que el proyecto obtenga la aprobación correspondiente.
Deberán analizarse, como mínimo, los impactos de los proyectos sobre las siguientes cuestiones:

i. Usos y ocupación del suelo.
ii. Densidad poblacional y características socio económicas de la población.
iii. Generación de tránsito y demanda de transporte y servicios públicos.
iv. Infraestructura y equipamiento urbano y comunitario.
v. Tipo y densidad de las actividades económicas existentes.
vi. Paisaje urbano y patrimonio ecológico y arquitectónico.
vii. Valorización inmobiliaria y los efectos en la dinámica de la población.
viii. Cualquier otra cuestión que se encuentre vigente conforme a la normativa existente en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 25°. Preservación de ámbitos urbanos
La preservación de ámbitos urbanos es un instrumento que apunta a preservar el paisaje urbano existente y comprende, entre otras cosas, los elementos que constituyen el paisaje urbano tales como equipamiento y mobiliario urbano, arboledas, solados, actividades existentes y la relación entre esos elementos y las fachadas de los edificios.
Las jurisdicciones deberán reglamentar, mediante normativa específica, las condiciones que regirán la utilización de este instrumento. Entre otras cosas deberán incluirse las obligaciones que deberá asumir cada parte involucrada, así como las multas aplicables en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 26°. Preservación de ámbitos periurbanos
La preservación de ámbitos periurbanos constituye un instrumento que apunta específicamente a la preservación de los ámbitos periurbanos y comprende la protección de actividades consideradas estratégicas que dichos espacios suelen brindar.
Cada jurisdicción establecerá, mediante normativa específica, las condiciones de aplicación de dicho instrumento, así como las herramientas que faciliten su preservación y gestión.
En dichos espacios geográficos deben resguardarse y/o promoverse las siguientes funciones, de acuerdo a las características de la realidad territorial de que se trate: preservación ambiental y paisajística, protección de recarga de acuíferos, previsión de crecimiento futuro de la urbanización, protección de las actividades de producción y provisión de alimentos en pequeña y mediana escala y usos recreativos, entre otros.

ARTÍCULO 27°. Zonas especiales de interés social (ZEIS)
Las zonas especiales de interés social constituyen un instrumento que apunta a facilitar y/o viabilizar la urbanización de aquellos espacios geográficos ocupados por sectores populares ó bien que potencialmente pudieran ser utilizables para el asentamiento en forma adecuada de los mismos.
Las jurisdicciones podrán establecer en sus territorios áreas especiales de interés social. En dichas áreas se podrán aplicar normas territoriales y políticas fiscales especiales que apunten a cumplir alguno de los siguientes objetivos:

i. Facilitar la regularización de asentamientos informales.
ii. Movilizar suelo ocioso para promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.
iii. Garantizar las condiciones para la permanencia de la población de bajos

ingresos en el lugar.

iv. Asegurar las condiciones legales para la urbanización del área.

v. Constituir reservas de tierra para futuros emprendimientos destinados a familias de ingresos bajos o medio-bajos, evitando producir la segregación territorial de dicha población.

CAPÍTULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 28°. La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 29°.Comuníquese al Poder Ejecutivo.

María R. Díaz. – Osvaldo R. López. – Elena M. Corregido. – Daniel F. Filmus. -

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En primer lugar, es necesario hacer mención a que este proyecto pertenece al espacio de trabajo denominado **"Habitar Argentina: Iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat"**. Se trata de un ámbito plural donde hemos confluido distintos sectores, entre los que se cuentan organizaciones sociales y no gubernamentales, académicos, legisladores y funcionarios públicos de diferentes niveles del Estado, conscientes de la necesidad de abordar de manera integral el problema la planificación y ordenamiento territorial del país[40]. En particular han participado de la elaboración de este proyecto las redes Fotivba, Encuentro de Entidades no Gubernamentales, Alianza Internacional de Habitantes, EDE Municipalidad de Morón, UNGS, Universidad de Córdoba, AVE-CEVE, Sehas, Proyecto Habitando, La Minga, Un Techo para mi Hermano y legisladores nacionales.

En relación a los fundamentos del proyecto de ley, en primer lugar cabe mencionar que Argentina es uno de los países más urbanizados de América Latina y uno de los de más temprana urbanización. Tal es así, que ya en la década de 1930 podía ser considerado un país urbano hacia 1950 cerca del 65% de la población vivía en centros urbanos. Actualmente el 90% de su población habita en núcleos mayores a los 2.000 habitantes.

A pesar de esta realidad, en la actualidad sólo existen en nuestro país tres jurisdicciones que poseen un cuerpo normativo más o menos integral en materia de desarrollo urbano. Ellas son las provincias de Buenos Aires y Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La provincia de Buenos Aires cuenta con una ley integral de desarrollo urbano, el Decreto-Ley 8.912, aprobado en 1977, que rige el ordenamiento del territorio provincial y regula el uso, la ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo. La provincia de Mendoza cuenta desde 2009 con una ley de ordenamiento territorial. Asimismo, la Ciudad de Buenos Aires cuenta con un Plan Urbano Ambiental y un Código de Planeamiento Urbano (CPU). El Plan sólo ha sido recientemente aprobado a pesar de que fue elaborado entre 1997 y 2000, mientras que el CPU rige desde 1977, con múltiples modificaciones hasta la actualidad.

Como puede verse, el proceso de temprana y rápida urbanización del país no ha sido acompañado por una legislación que permitiera regular de manera concreta e integral la forma de desarrollar la ciudad. Así, el proceso y la actividad de urbanización se ha regido y se rige aún en las diferentes provincias del país por legislaciones y reglamentos sectoriales, dispersos y desactualizados.

Ante esta situación del ordenamiento territorial nos encontramos frente a una realidad que hace necesario un cuerpo normativo integral, que parta del reconocimiento de la particularidad contextual de las ciudades argentinas y que tienda a la búsqueda de políticas, programas y mecanismos que garanticen mejores condiciones en las mismas,

[40] Se puede consultar más información, actas de reuniones y eventos en http://habitarargentina.blogspot.com

donde la distribución de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización se produzca de un modo más equitativo y justo.

En este sentido, el presente proyecto de ley se instituye como uno de los eslabones de un conjunto instrumental más amplio, que en su totalidad conforma el Sistema de Planeamiento Urbano Territorial Nacional, tal como está desarrollado en el Capítulo VI de la presente.

En síntesis, el objetivo principal es promover un proceso de reforma territorial en el país que garantice ciudades y un territorio en su conjunto más equitativo y en las que se materialicen los derechos de las personas consagrados en los tratados internacionales que forman parte de nuestra Constitución Nacional. Este proceso debe ir acompañado de la transformación de la actividad de planeamiento urbano, para pasar a un nuevo paradigma que supere el modelo tecnocrático que ha predominado en el país, permitiendo, a partir del reconocimiento de la existencia del conflicto en la discusión urbana, hacer frente a los problemas actuales de este campo.

En consecuencia, resulta fundamental establecer unos principios generales, objetivos y directrices que respondan a la necesidad de instaurar parámetros básicos para garantizar un desarrollo equitativo del país, así como también promover medidas tendientes a garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización, ejercer una justa distribución de las responsabilidades y responder centralmente a la necesidad de contar con políticas regidas por principios sociales de igualdad.

En este sentido, establecer una legislación amplia, inclusiva y basada en principios sociales, se instaura como una acción acorde a los principios que el Estado tiene en tanto actor central de la dinámica del territorio nacional y que va más allá de la coyuntura actual para desarrollar políticas de largo alcance.

Es por ello que valoramos la existencia de las acciones que el Poder Ejecutivo Nacional ha puesto en marcha desde fines del año 2004, cuando a través del Decreto 1824 de ese año crea la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. Allí se planteó la necesidad de delinear una Política y Estrategia Nacional de Desarrollo Territorial, a la vez que se fijaron para la Subsecretaría, los siguientes objetivos:

1. Intervenir en la formulación del Plan Federal de Inversión en Infraestructura y Equipamiento a fin de proporcionar un soporte a las actividades productivas y a la vida humana, para contribuir al desarrollo y al bienestar general teniendo en cuenta las características del territorio nacional y la distribución de la población, así como las necesidades reales de la economía y las poblaciones locales, actuando como articulador estratégico de los diferentes niveles de organización territorial y productiva.
2. Intervenir en forma conjunta con los organismos competentes en los ámbitos nacional y provincial a fin de delinear la Política y la Estrategia Nacional de Desarrollo Territorial de la República Argentina; identificando, priorizando y acordando las principales inversiones públicas a realizarse para promover el desarrollo.
3. Diseñar y proponer en coordinación con los organismos competentes en el ámbito nacional y provincial, las estrategias y proyectos de organización del territorio, de integración territorial nacional e internacional, de regionalización, de desarrollo y ordenamiento urbano, rural y ambiental y en toda otra estrategia de fuerte impacto territorial, dentro del marco de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a fin de establecer las inversiones públicas necesarias.
4. Elaborar, junto con las Provincias y los organismos nacionales y provinciales que correspondan, los documentos técnicos necesarios para implementar y difundir las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos territoriales y de infraestructura y equipamiento.
5. Elaborar y proponer los instrumentos de planificación territorial y de obras públicas de carácter nacional que sean necesarios a los efectos de llevar adelante los programas y proyectos necesarios para contribuir a la Política y la Estrategia Nacional de desarrollo y ordenamiento territorial.
6. Elaborar un Sistema de información, vinculación y asistencia técnica para el desarrollo territorial que contribuirá a realizar la planificación estratégica y el

monitoreo y evaluación de las políticas, planes, programas y proyectos desarrollados.[41]

Desde aquel momento, la Subsecretaría antes mencionada ha venido trabajando en conjunto con las provincias mediante la creación del Plan Estratégico Territorial (PET), cuyos avances se difundieran desde mediados de 2006 y el documento principal en los primeros meses del año 2008. Los objetivos allí planteados constituyen un eje articulador que puede servir a los fines de establecer políticas tendientes a la organización del territorio nacional. En efecto, el PET tiene como uno de sus objetivos principales el de contribuir a la concreción de un *"país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo"*.

Otro de los resultados del proceso puesto en marcha fue la creación del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial, cuya acta fundacional se firmó en diciembre de 2008 y del cual forman parte la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Catamarca, Chubut, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, La Pampa, Mendoza, Misiones, Neuquén, Salta, San Juan, Santa Fe, Santiago del Estero, Río Negro, Santa Cruz, Tierra del Fuego y Tucumán. Este Consejo tiene por objetivo colaborar con los aspectos de planificación, articulación e implementación referentes a la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorio Nacional que involucre una acción conjunta por parte de la Nación y las provincias, tendientes a hacer efectivos la planificación y el ordenamiento del territorio nacional.

Consideramos que la existencia de este Consejo constituye un excelente organismo para la difusión de la necesidad de legislación provincial que complemente este proyecto de ley. Una vez sancionadas las respectivas LDUTP se habrá avanzado en la creación del cuerpo normativo específico para cada jurisdicción, que respetando los principios y el espíritu de la presente y atendiendo las necesidades y especificidades particulares de cada realidad, permitirá establecer las disposiciones que regirán el desarrollo urbano y territorial en cada provincia. Asimismo, deberá trabajarse fuertemente para difundir la necesidad de que los municipios cuenten con sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano, los que sin duda estarían aportando mucho para completar el Sistema de Desarrollo Urbano Territorial Nacional.

Asimismo, se ha presentado públicamente en septiembre de 2010 un anteproyecto de Ley Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que, según se anunció, va a ser debatido en todo el país. Pero considerando que actualmente no existen proyectos de ley en la materia con estado parlamentario, ya que los de las diputadas Belous y Ausburger y perdieron dicho estado y convencidos de que una ley sobre el tema es fundamental para guiar el desarrollo territorial del país, es que se presenta éste para contribuir a la discusión sobre el dictado de legislación que fije los presupuestos mínimos que deben lograrse mediante el desarrollo de la Política Urbana Territorial Nacional.

Este andamiaje institucional federal, permitirá organizar de forma mancomunada entre la Nación y las provincias, las medidas pertinentes y necesarias en pos de hacer efectivos los objetivos propuestos en esta ley, que entendemos están a la altura de la realidad contemporánea y que creemos fundamental avanzar en el logro paulatino de ellos, ya que son necesarios para mejorar la calidad de vida de la población.

Los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial en Argentina encuentran asidero en una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del **acceso a la tierra**. En base a una serie de informes realizados por el Programa ARRAIGO, que surgen del Censo Nacional de 2001 se ha estimado que casi un tercio del total de los habitantes del país (13,6 millones de habitantes -lo que implica 2,7 millones de hogares- sobre un total de 35,9 millones) tienen dificultades de acceso al suelo. Desde el año 2000 y hasta antes que se comenzaran a manifestar los síntomas claros de la actual crisis internacional, la Argentina asistió a una mejora en sus indicadores sociales (reducción de la pobreza y del desempleo), al tiempo que, paradójicamente, los conflictos por el acceso a la tierra se incrementaron y agravaron, y los precios del suelo aumentaron exponencialmente. Este hecho da cuenta de que los mecanismos del sistema económico argentino por sí mismos no resuelven este conflicto y por lo tanto es necesaria una regulación estatal fuerte en el funcionamiento del mercado de suelo; en este sentido, el presente proyecto propone tanto en los objetivos como en varios de los instrumentos, otorgar herramientas a los municipios y las provincias para actuar sobre esa cuestión.

---

[41] Decreto 1824/2004. Boletín Oficial n° 30.548, miércoles 15 de diciembre de 2004, pp. 1-5. Versión digital en: http://www.enre.gov.ar/web/bibliotd.nsf/042563ae0068864b04256385005ad0be/7fe3df1d2be6aed003256f6b00404a1c?OpenDocument

Como mencionáramos, los problemas inherentes al desarrollo urbano-territorial son varios y partiendo de su identificación[42] es que se formulan objetivos específicos que dan respuestas a aquellos. En efecto, identificamos que:

- Existe una **dificultad creciente en el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población**. A pesar que desde hace 50 años está protegido en la Constitución Nacional el derecho a la vivienda digna, aún no se cuenta con un marco jurídico ni con políticas que garanticen su protección en el nivel nacional y provincial. Asimismo, existe un aumento **creciente de los desalojos** que ponen en evidencia la falta de adecuación de nuestros códigos de procedimientos a los estándares internacionales en materia de desalojos forzosos. Antes estas problemáticas se formulan los objetivos 1 y 2, que apuntan a garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables y equitativas, entendiendo por tal definición el derecho a la tierra urbana, la vivienda, la regularización dominial, el saneamiento ambiental, la infraestructura, el transporte, los servicios públicos, el trabajo, el esparcimiento y la protección del ambiente. Al mismo tiempo se pretende promover la oferta de vivienda, equipamiento urbano y comunitario, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales.
- Existe una **desigual distribución de la infraestructura y los servicios en el territorio nacional**, situación que determina que existan zonas donde los mismos no llegan, generando carencias en términos de integración interior y exterior; en este sentido se propone el objetivo 3, que apunta a incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios en todo el país.
- Existe un **incremento exponencial de los precios del suelo**, causados por el crecimiento de la actividad económica general, la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos, la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanizaciones para sectores populares y los procesos especulativos, reduciendo así las posibilidades de los mismos para acceder a suelo urbanizado, bien localizado y accesible, considerando de su capacidad económica. Ante tales circunstancias es que se proponen los objetivos 4 y 7, apuntando a que la política urbana promueva fuertemente la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos; así como facilitar, en cuanto sea posible, el acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles urbanos a todos los habitantes del país.
- Existen **tierras vacantes y una conducta tendiente a la especulación** y no existen, más que como excepción, políticas de intervención que frenen aquella práctica y que apunten a favorecer la recuperación de tierras vacantes con fines sociales; en tal sentido se definieron los objetivos 5 y 8, que pretenden combatir las prácticas especulativas con el suelo y promover la movilización de la tierra y los inmuebles ociosos o subutilizados.
- Existe en Argentina **una lógica de producción de las ciudades atada a los procesos de especulación centrados en la expansión hacia la periferia**, generando así áreas de baja densidad con presencia de servicios, conviviendo con zonas densamente pobladas sin infraestructura, a la vez que muchas de estas zonas carecen de actividades económicas que permitan a la población obtener un trabajo sin necesidad de trasladarse por largas horas hacia un trabajo digno. En relación a esta situación, se propone el objetivo 6, que apunta a promover la densificación de las ciudades, particularmente en las áreas con servicios, con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios existentes a la vez que para promover la instalación de nuevas actividades económicas. Consideramos esencial que el proceso de densificación debe llevarse a cabo sin generar impactos negativos en el entorno y respetando las características del paisaje urbano y la realidad local.
- Existe en Argentina una **tendencia a que la actividad de la planificación urbana se produzca generalmente de manera tecnocrática**, sin ningún interés por reparar en las consecuencias en el mercado de suelo y en los incrementos patrimoniales de algunos propietarios; así mismo se da la paradoja de un Estado al que se le dificulta cada vez más adquirir el suelo necesario para sus políticas, a pesar de que con sus decisiones es el principal generador de los incrementos en los precios del suelo. Es el mismo Estado que con recursos escasos produce inequidades cuando construye infraestructura y equipamientos en algunos lugares de la ciudad y no en

[42] Muchos de los problemas que se señalan en el presente, han sido señalados por el Movimiento por la Reforma Urbana en Argentina.

otros, los que, por medio de imposiciones tributarias asociadas al desarrollo urbano, podrían regularse. En consideración de todo esto es que proponemos el objetivo 9, que apunta a que el Estado, a través de los gobiernos locales, recupere una parte de la valorización producida por decisiones urbanísticas o por la realización de obras públicas; considerando que ésta constituye una manera de generar una contraprestación por parte de quienes reciben un beneficio, a la vez que hacer más equitativa la distribución de cargas y beneficios del proceso de urbanización, generando al mismo tiempo un fondo destinado al desarrollo urbano.

- **Las ciudades argentinas son un espacio de segregación y marginalización de los sectores populares, a quienes no se les reconoce su papel como constructores sociales del hábitat**, asimismo, la participación de la población en los procesos decisorios de las políticas de la ciudad no se encuentra difundido ni materializado en la práctica, a pesar de ser una necesidad creciente. Los conflictos y las tensiones ante los planes de desarrollo de las ciudades están cada vez más presentes y la sociedad civil, con sus organizaciones, tiene escasos espacios para decidir cómo se construyen las ciudades. En este sentido, se entiende que para promover la defensa de los objetivos de la política urbana, es preciso hacer participar a la población en los procesos de toma de decisiones. Esta situación determina que se plantee el objetivo 10, que pretende promover la democratización de la gestión de las ciudades, favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición como en la implementación y seguimiento de las leyes, planes, programas y proyectos de planeamiento y desarrollo urbano.
- **Existe en la materia urbanística la concurrencia de una multiplicidad de niveles regulatorios a la vez que se observa una marcada dispersión normativa**, que se hace evidente en la confusión de límites entre el campo normativo del derecho privado (la especificación de los derechos reales de dominio, el condominio y la propiedad horizontal), las múltiples ordenaciones sectoriales de nivel federal o local que influyen sobre el proceso de ocupación del territorio en general (regulaciones portuarias, radicación industrial, grandes superficies comerciales, explotaciones rurales, impacto ambiental, etc.) y el propio de las normas estrictamente urbanísticas (legislación de uso del suelo, planes de desarrollo urbano locales, etc.). En tal sentido se postulan los objetivos 11 y 12, que apuntan a brindar un marco normativo e instrumental que facilite a las provincias y los municipios la promoción del desarrollo de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del patrimonio paisajístico, arquitectónico, cultural y ambiental y la ejecución de acciones urbanísticas integrales; y que a la vez promueva la concurrencia armoniosa de la Nación, las provincias y los municipios para el desarrollo urbano y territorial del país.
- Existe el **derecho a la información que se encuentra garantizado por la legislación vigente, a la vez que se reconoce que la población tiene derecho a saber qué se puede construir en la ciudad y qué decisiones se toman en materia urbanística,** en tal sentido, hacerlo efectivo constituye una condición básica para promover el respeto a las normas vigentes. Esta situación nos lleva a proponer el objetivo 13, que procura garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, la que es considerada de carácter público.

Entendemos que los objetivos propuestos en el presente Proyecto de Ley tienden a gestar un cambio progresivo en los resultados del desarrollo de la ciudad, puesto que se trata de lograr un tipo de ciudad muy diferente a la actual, lo que implica, en gran parte, un proceso de transformación de las estructuras administrativas existentes, a través del cumplimiento gradual de los objetivos de política urbana, por medio de metas proyectadas temporalmente, que deben considerar y permitir la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos.

Definir a la ciudad como un producto social en el marco de la realidad existente, conlleva a plantear que el desarrollo de la política urbana nacional se realice bajo ciertos principios, tal cual lo expone el Artículo 3°; los mismos encuentran su fundamento en que, en primer lugar, la propiedad privada tiene una función social, hecho que se explicita en el artículo 21 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos, y que nuestro país ha incorporado con jerarquía constitucional, aunque aún no es considerada en los fallos judiciales ni en las políticas públicas; por otro lado, las Constituciones de numerosas

provincias hacen referencia a la función social de la propiedad y la tierra[43]. Se entiende también que, además de la función social, la propiedad cumple una función ecológica.[44]

En segundo lugar, el interés colectivo se encuentra por encima del interés personal, premisa que se erige como fundamental para lograr el desarrollo armónico de las ciudades y lograr sociedades más integradas; y en tercer lugar, se entiende que es fundamental pretender ciudades más equitativas, democráticas y que tiendan a ser igualitarias; en tal sentido, se consideran como principios generales: "La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización"; y "Evitar el enriquecimiento sin justa causa por motivos urbanísticos".

En pos de promover el equilibrio territorial en materia de desarrollo urbano, es que se propone en el Título III un listado de las categorías de suelo, modalidad que constituye una forma de homogeneizar los criterios en los Planes de Desarrollo Urbano, ya que al establecer una clasificación general se crean parámetros básicos para todo el país. Esta definición que gesta un estándar para todo el territorio nacional permite orientar la acción de los actores de la sociedad en cualquier ciudad que se encuentren. Aún así y al interior de esta categorización, son fundamentalmente los municipios quienes decidirán las categorías que mejor se adapten a sus particularidades, garantizando así una adecuación a la realidad que la mera imposición de un régimen general no necesariamente genera.

Se notará que dentro del listado de categorías se encuentra la mencionada "suelo en proceso de urbanización"; tal denominación se introduce partiendo de comprender que muchos sectores de las ciudades argentinas, donde el proceso de urbanización ocurre de forma paulatina a lo largo del tiempo, y por lo tanto, es precisa una nomenclatura acorde a tal situación. Por otra parte, permite introducir una nueva categoría que apunta básicamente a facilitar la producción de suelo para los sectores populares. Aún así, es preciso dejar en claro que esta definición no puede entenderse como una flexibilización de las exigencias en términos de infraestructura, sino simplemente como una forma de evitar que todo el proceso de inversión sea exigido antes del comienzo del proceso de venta de un loteo. En consecuencia, deberán desarrollarse los recaudos necesarios para tomar una garantía que, ante cualquier eventualidad, permita ejecutarla para completar las inversiones restantes en infraestructura.

Considerando que la sociedad argentina es especialmente sensible a la cuestión de la propiedad privada, se quiere dejar en claro que el artículo 17°, que legisla sobre el régimen de propiedad del suelo, no hace más que materializar en la ley lo que ya está establecido en la práctica. Es por ello que se plantea que la edificabilidad prevista por la normativa urbanística, no se integre en el contenido del derecho de propiedad del suelo y que la patrimonialización de la edificabilidad sólo pueda producirse con su edificación efectiva, siempre que se hayan asumido las cargas impuestas por el régimen urbanístico. En síntesis, lo que se plantea es que *la expectativa no genera derechos*. Este precepto también está detrás del art. 18°, cuando se postula la caducidad de los permisos de edificación, ya sea por el paso del tiempo ó bien por la sanción de una nueva ordenanza reguladora.

Definir con claridad cuáles son los deberes y derechos de los habitantes de las ciudades permite, por un lado materializar los objetivos que se postularon aquí a la vez que delimitar responsabilidades que apunten al beneficio común en detrimento de las apropiaciones privadas de las rentas extraordinarias por algunos. Asimismo, considerar a los habitantes de las ciudades como actores principales conlleva la necesidad de efectivizar condiciones básicas de igualdad, donde todos los sectores se vean beneficiados y asuman responsabilidades en función de ser parte del proceso mismo de urbanización.

Habitar ciudades planificadas[45] constituye un derecho, ya que es una forma de garantizar que los habitantes vivan en un territorio que no se encuentra a la deriva o que, para decirlo en palabras de Carlos Matus[46], gana grados de libertad para la toma de decisiones. Está claro que si se persigue el objetivo de construir ciudades más equitativas, ni el libre mercado ni los intereses particulares pueden guiar el proceso de desarrollo de las ciudades. Por el contrario, éste debe realizarse de forma democrática y participativa -en las

---

[43] Se pueden mencionar las Constituciones provinciales de Santiago del Estero (art. 25 y 56), Jujuy (art. 36), Salta (art. 75), La Rioja (art. 60), San Juan (art. 111), Santa Fe (art. 15), Catamarca (art. 8), Chaco (art. 40), Chubut (art. 20), La Pampa (art. 33), Misiones (art. 51), Río Negro (art. 90) y San Luis (35).
[44] Bajo este postulado que define el primer principio por el cual se rige la presente propuesta, se vuelve a materializar la función social de la propiedad, presente en el artículo 38 de la Constitución Nacional de 1949.
[45] Entendiendo la planificación como un ejercicio continuo, que se actualiza en un plazo razonable, acorde a los cambios producidos, lo que apunta a garantizar una planificación activa y ajustada a la realidad imperante.
[46] Matus, Carlos (1984): "Planificación, libertad y conflicto"; Conferencia dictada el 8 de agosto de 1984. Caracas, Venezuela.

instancias de toma de decisiones y de evaluación- garantizando en efecto aquel derecho, a la vez que asegurándole a los habitantes el acceso a la participación y a la información. Asimismo, es preciso complementar estos derechos con la posibilidad de reclamar judicialmente el cumplimiento efectivo de la legislación ambiental y urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos en toda legislación, resolución, acto o acuerdo que realicen las instituciones públicas. Asumir la responsabilidad de colaborar con el poder público en la defensa de las disposiciones de ordenamiento urbanístico y territorial, constituye el último eslabón que viabiliza lo que enunciáramos con anterioridad.

El proceso de urbanización así como la planificación urbana requieren, para su materialización, de herramientas que los hagan viables. Es por ello que el presente proyecto plantea en el Título V un conjunto de instrumentos - jurídicos, tributarios, fiscales y urbanísticos- que pueden ser utilizados por las administraciones provinciales y locales. Esto constituye un elemento central para definir una política urbano-territorial a nivel nacional, puesto que si bien varios de estos instrumentos son de alguna manera ya utilizados, dependen en gran medida de la legislación existente en cada jurisdicción, la que en general suele ser fragmentaria y muy dependiente de arreglos institucionales. En consecuencia, estos mecanismos permiten fortalecer las capacidades de actuación de las provincias y sobre todo de los municipios, superando así las muchas dificultades que tienen en la actualidad para llevar adelante políticas que promuevan ciudades más igualitarias frente a sus habitantes, así como la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización.

Se puede afirmar también que el empleo de estos instrumentos apunta a facilitar la función pública del Urbanismo, sin pretensiones de imposición o avasallamiento de las potestades jurisdiccionales. El conjunto de herramientas a utilizar por cada administración dependerá de la realidad existente y de los objetivos que se persigan; es en base a ello que los municipios deben definir cuál es la combinación de instrumentos que más se adapta a su realidad y posibilidades.

Las condiciones actuales dan cuenta de la necesidad de un cuerpo normativo acorde a los tiempos que se viven. Esto constituye una necesidad para el desarrollo de las ciudades, así como así también es responsabilidad de esta Honorable Cámara legislar para dar respuestas en materia de desarrollo urbano-territorial al conjunto de la sociedad argentina, garantizando en particular los derechos y el bienestar de los más postergados.
Por todo lo expuesto, es que se solicita a nuestros pares, acompañen el presente proyecto.

II.7 ANTECEDENTES LEGISLATIVOS NACIONALES CADUCADOS

Originalmente se caratuló con S-824/84 y luego de la media sanción del Senado pasó a Diputados con la carátula **CD 203-85 - Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLOT)**

“EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS, etc.

ARTÍCULO 1º.- Créase el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLOT), cuyas finalidades, atribuciones, integración y funcionamiento quedan definidas en la presente ley.

FINALIDADES

ARTÍCULO 2º.- El objetivo principal del COFEPLOT es logar la coordinación y armonización del accionar del gobierno nacional, los gobiernos provinciales y del Territorio

Nacional de la Tierra del Fuego, Antártica e Islas del Atlántico Sur y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, mediante una planificación concertada que persiga:

- La remoción de las causas estructurales de los desequilibrios regionales;
- La justa distribución regional del ingreso y la riqueza;
- El mejoramiento sostenido del nivel y calidad de vida de todos los argentinos;
- El aprovechamiento integral y racional de los recursos naturales;
- La preservación del medio ambiente;
- La ocupación afectiva del territorio.

ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 3º.-

a) Canalizar la participación de los gobiernos jurisdiccionales mencionados en el artículo anterior a fin de elaborar y compatibilizar con el gobierno nacional los criterios y pautas generales para la elaboración de los planes y programas nacionales de desarrollo.

b) Compatibilizar las distintas alternativas de localización de actividades y población que cumplan con las finalidades de esta ley, elaborando un Plan Nacional de Ordenamiento Territorial para el mediano plazo.

c) Canalizar y acordar anualmente los criterios y prioridades para los programas de inversión pública de cada una de las jurisdicciones intervinientes y sus organismos dependientes para su consideración en los presupuestos anuales de las respectivas jurisdicciones.

d) Evaluar periódicamente los resultados de la implementación de los planes y programas mencionados en el inciso a) del presente artículo, y en particular del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial a que se refiere el inciso b) en cuanto al cumplimiento de las pautas fijadas en los mismos, proponiendo las modificaciones pertinentes.

e) Coordinar su accionar con el de los consejos federales, sectoriales o regionales, creados o a crearse.

f) Recabar la opinión de organizaciones representativas del trabajo y la producción.

g) Solicitar la colaboración de centros especializados, universidades y demás organismos técnicos cuyo aporte se considere relevante para el cumplimiento de los cometidos de esta ley.

h) Propiciar la unificación de los criterios de relevamiento y elaboración de estadísticas económico-sociales así como su conveniente desagregación geográfica.

i) Promover en general la consideración de la dimensión especial en las políticas de gobierno, tanto en lo referente al sector público como en las dirigidas al sector privado.

ESTRUCTURA ORGANICA

ARTÍCULO 4º.- EL COFEPLOT está integrado por:

1º: La Asamblea de Gobernadores.
2º: La Secretaría Técnica.

ASAMBLEA DE GOBERNADORES

ARTÍCULO 5º.- La Asamblea de Gobernadores es el órgano superior del COFEPLOT. Su Presidente nato es el Presidente de la Nación, quién podrá delegar sus funciones en el Ministerio del Interior.

Está integrada por los Gobernadores de las Provincias y del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártica e Islas del Atlántico Sur y por el Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

ARTÍCULO 6º.- La participación de los Gobernadores e Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en las reuniones de la Asamblea es indelegable, salvo por lo dispuesto en las respectivas constituciones provinciales para casos de acefalía o ausencia circunstancial. Se citarán con 60 (sesenta) días de anticipación debiendo reunirse por lo menos en dos oportunidades por año calendario.

ARTÍCULO 7º.- La Asamblea es un órgano de concertación de las políticas regionales y de las sectoriales que tengan impacto regional, acordándose en su seno los criterios de asignación espacial de recursos a tener especialmente en consideración en la elaboración de los presupuestos de las respectivas jurisdicciones.

ARTÍCULO 8º.- Para el cumplimiento de las atribuciones detalladas en el artículo 3º) de esta ley, la Asamblea de Gobernadores contará con la asistencia de la Secretaría Técnica, quien suministrará los estudios, diagnósticos sectoriales y regionales y toda otra apoyatura técnica necesaria.

SECRETARIA TECNICA

ARTÍCULO 9º.- La Secretaría Técnica está integrada con:

- El Secretario de Planificación.
- El Secretario General del Consejo Federal de Inversiones.

ARTÍCULO 10.- El Secretario de Planificación ejercerá la función de coordinación técnica. Será de su competencia:

- Coordinar los estudios que le encomiende la Asamblea de Gobernadores y que requieran para su elaboración de la participación de organismos o empresas dependientes de la administración pública nacional.
- Compatibilizar y consolidar, por jurisdicción y región los programas de inversión y de la administración pública nacional y sus organismos dependientes a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3º - inciso c).
- Solicitar, decepcionar y elaborar la información requerida para el cumplimiento de los incisos anteriores a las distintas dependencias de la administración pública nacional, previendo la culminación en tiempo y forma de los estudios requeridos por la Asamblea de Gobernadores.
- Coordinar con el Secretario General del Consejo Federal de inversiones las investigaciones, estudios y toda otra información que les sea requerida en conjunto.
- Las demás funciones que asigne el Poder Ejecutivo Nacional a propuesta de la Asamblea de Gobernadores.

ARTÍCULO 11.- Será competencia del Secretario General del Consejo Federal de Inversiones:

- Coordinar la solicitud, recepción y elaboración de la información requerida por la Asamblea de Gobernadores a los poderes ejecutivos provinciales, sus organismos de planificación u otras dependencias.
- Requerir y consolidar, por jurisdicción y región, la información sobre programas de inversión necesaria para cumplimentar en tiempo y forma lo dispuesto en el artículo 3º - inciso c).
- Coordinar con los distintos consejos federales, sectoriales o regionales, los estudios pertinentes.
- Las demás funciones que la Asamblea de Gobernadores una vez constituida, le fija por su Reglamento Interno.

Invitase al Consejo Federal de Inversiones para que, a través de sus órganos competentes, autorice al Secretario General del mismo a desarrollar las tareas enunciadas en el presente artículo.

DISPOSICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 12.- EL COFEPLOT se constituirá dentro de los treinta días posteriores a la promulgación de la presente ley. A tal efecto el Ministerio del Interior realizará la convocatoria correspondiente.

ARTÍCULO 13.- Dentro de los sesenta días subsiguientes a su constitución el COFEPLOT se dará su Reglamento Interno.

ARTÍCULO 14.- El Reglamento Interno determinará:

Periodicidad de las reuniones de la Asamblea de Gobernadores.

Quórum, sistema de votación para adoptar decisiones y resoluciones, en caso de empate.

Delegación de funcionarios de menor jerarquía para las reuniones preparatorias.

Funciones administrativas relativas a convocatorias, actas y demás aspectos relativos a su funcionamiento.

Asignación de facultades y responsabilidades a los integrantes de la Secretaría Técnica.

Toda otra disposición necesaria para el cumplimiento de las finalidades encomendadas.

ARTÍCULO 15.- El Poder Ejecutivo Nacional propiciará la adecuación de los instrumentos de promoción regional dirigidos al sector privado en consonancia con las decisiones acordadas en el seno de la Asamblea de Gobernadores.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 16.- Dentro de los doce (12) meses posteriores a partir de la constitución del COFEPLOT, la Secretaría Técnica del mismo se abocará a la elaboración de un Plan Nacional de Ordenamiento Territorial el que se constituirá en el marco de referencia para la localización y reasignación espacial de actividades, población y recursos, en un todo de acuerdo con las finalidades establecidas en el artículo 2º y las pautas que determine la asamblea de gobernadores de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3º, inciso b), de la presente ley.

ARTÍCULO 17.- La Asamblea de Gobernadores considerará el Plan elaborado por la Secretaría Técnica, y mediando su aprobación, lo remitirá al Poder Ejecutivo Nacional para su elevación al Congreso Nacional.

ARTÍCULO 18.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

II.7.1 PROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL NACIONAL (S-2826/11)

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°. Objeto de la Ley

El objeto de la presente ley, denominada de Ordenamiento Territorial Nacional (LOTN), es el ordenamiento y la planificación del territorio urbano, periurbano y rural, con vistas a lograr un desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente equitativo, a

través de la regulación del suelo como recurso natural -no renovable- y como recurso económico y social, que incluye la localización y los condicionamientos de las actividades antrópicas.

Artículo 2° - Definiciones y abreviaturas

A los fines de la aplicación de la presente ley los conceptos expuestos deberán interpretarse como sigue:

Ordenamiento territorial: constituye una función pública, que permite tomar decisiones en materia de política territorial para lograr que el proceso de producción social del espacio se desarrolle en un determinado sentido, el cual se encuentra en constante tensión entre los diferentes actores sociales. El ordenamiento territorial (OT) se desarrolla a través de la utilización de instrumentos jurídicos (leyes, decretos, convenios, etc.), prácticas administrativas y el ejercicio de planificación con carácter y abordaje multidisciplinar. Asimismo, en tanto que función pública, el OT no es un fin en sí mismo sino un medio al servicio de los objetivos y directrices definidas en esta ley.

Derecho a habitar en territorios sustentables y equitativos: se entiende como la igualdad de oportunidades en el acceso a la tierra, el hábitat, la vivienda, la regularización dominial, el saneamiento ambiental, la infraestructura, el equipamiento social y comunitario, los espacios públicos, el transporte, los servicios públicos, el trabajo, el esparcimiento y la protección del ambiente.

Derecho de dominio o derecho de propiedad: según el artículo 2506 del Código Civil, es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y la acción de una persona.

Jurídicamente el derecho de la propiedad se conforma por otros dos conceptos. El primero de ellos es el título, que según el artículo 2602 del Código Civil, el dominio se transfiere por título suficiente (escritura pública).El segundo concepto es el de posesión, que según el artículo 2351 del Código Civil, “habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por si o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. A su vez la posesión está compuesta de dos elementos. En primer lugar el animus o voluntad de dueño, ya sea por sí o por otro que tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. En segundo lugar la exteriorización de la voluntad por cualquier medio que demuestre esa voluntad: plantar un árbol, poner una tapia, entrar a habitar la casa, tener la llave, pagar impuestos, etc.

Incremento del valor del suelo: en sentido estricto, la valorización experimentada por un terreno. En un sentido más amplio, incluye la capitalización de los valores anteriores.

Inmuebles ociosos: se consideran inmuebles ociosos a los que cumplan con alguna de las siguientes características:

a. Aquellos donde no existen edificaciones o no se desarrolle actividad alguna en él.

b. Aquellos cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c. Aquellos cuyas construcciones lleven más de ocho (8) años paralizadas.

Movilización de suelo: poner el suelo en el mercado, es decir, ofertarlo para la venta o bien edificarlo, con el objetivo de reducir la “escasez” del mismo, que se suele generar con prácticas especulativas con el suelo.

Prácticas especulativas con el suelo: actitud o estrategia que consiste básicamente en mantener terrenos a la espera de que su valor se multiplique a causa de la actuación pública urbanística. Esto puede ocurrir como producto de la provisión de infraestructura y servicios alrededor de los terrenos ó bien como resultado de decisiones administrativas que resulten en usos más rentables o mayores aprovechamientos urbanísticos para tales terrenos.

Regularización dominial: es un proceso administrativo, jurídico y territorial de fraccionamiento o subdivisión del suelo regulado por normativas específicas que establecen las características y condiciones de uso y subdivisión de la tierra, que apunta a obtener el título de propiedad. Estos procesos son necesarios cuando se tiene la posesión pero se carece del título.

Tenencia: es cuando sólo se tiene el corpus, la exteriorización pero se carece del animus, es decir falta la voluntad de dueño, porque sabe que es de otro. En este proyecto, el concepto de tenencia se entiende en línea con los planteos de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Uso sustentable del suelo: se entiende como un uso que integra de modo equilibrado las dimensiones ambiental, económica y social teniendo en cuenta las necesidades de las generaciones presentes y futuras.

Valorización ajena al esfuerzo del propietario: conocida también como plusvalía o renta extraordinaria, es el aumento del precio de un bien inmueble por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor.

LOTN: Ley de Ordenamiento Territorial Nacional.
OT: Ordenamiento Territorial.
PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
SPTIP: Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.
MPFIPyS: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.
SOT: Sistema de Ordenamiento Territorial.
PET: Plan Estratégico Territorial.
SIVAOT: Sistema de Información, Vinculación y Asistencia al Ordenamiento Territorial.
COFEPLAN: Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial.
PPT: Plan Provincial Territorial.
LOTP: Ley de Ordenamiento Territorial Provincial.
PTEIM: Plan Territorial de Escala Intermunicipal.
PDT: Plan de Desarrollo Territorial.
PPoS: Plan Parcial o Sectorial.
ZEIS: Zonas Especiales de Interés Social.

ARTÍCULO 3°. Ámbito de aplicación

La presente ley constituye una norma marco que rige en todo el territorio de la Nación, sus disposiciones son operativas y de orden público y se utilizará para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia.

ARTÍCULO 4°. Función pública del Ordenamiento Territorial

El Ordenamiento Territorial (OT) y la regulación del uso del suelo constituye una función pública y la legislación en la materia tiene carácter de orden público.

El Ordenamiento Territorial se apoya en los principios rectores de esta ley y tiene como fin el cumplimiento de los objetivos y directrices definidos en la presente.

CAPÍTULO II
PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 5°. Principios rectores

El ordenamiento territorial nacional está regido por los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de desarrollo territorial.

4. La preservación de la fertilidad del suelo, que constituye un patrimonio colectivo y debe ser preservado en virtud del interés general.

5. La protección del medio ambiente y la integración y complementación sustentable del desarrollo urbano, periurbano y rural en un marco de mutuo respeto.

6. La garantía por parte del Estado del ejercicio del derecho, para todos los habitantes del territorio nacional, al acceso a la tierra, la vivienda y al hábitat, como así también a la seguridad jurídica de la posesión y la tenencia.

CAPÍTULO III
OBJETIVOS

ARTÍCULO 6°. Objetivos de la presente ley

Son objetivos de la presente ley los siguientes:

1. Definir y establecer los lineamientos del ordenamiento territorial en el marco de un proceso donde el Estado es quien guía la distribución, ocupación y uso justo y equitativo del suelo.

2. Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio nacional.

3. Establecer las bases económicas y medioambientales del uso del suelo y la responsabilidad de las administraciones públicas en la materia, teniendo en cuenta la condición socioeconómica de los habitantes.

4. Brindar un marco normativo e instrumental para promover el desarrollo del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del paisaje y del patrimonio arquitectónico, cultural y ambiental.

5. Promover la concurrencia armoniosa de la Nación, las provincias y los municipios y demás organismos de planificación para el ordenamiento territorial.

CAPÍTULO IV
DIRECTRICES GENERALES DE LA POLÍTICA TERRITORIAL

ARTÍCULO 7°. Directrices generales de la política territorial

En función de los principios rectores y los objetivos antes mencionados, la política territorial se regirá por las siguientes directrices:

1. Garantizar el derecho a habitar en territorios sustentables y equitativos.

2. Efectivizar el acceso a la tierra, el hábitat, la vivienda, el equipamiento social y comunitario, la infraestructura, los espacios públicos, las redes viales, el saneamiento ambiental, al transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales.

3. Incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios en todo el país para lograr la integración interna y externa del territorio.

4. Garantizar la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos y para los sectores medios.

5. Asegurar un uso racional y sustentable del suelo y desarrollar mecanismos que permitan combatir las prácticas especulativas y desalentar los usos suntuarios del suelo.

6. Facilitar el acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles a todos los habitantes del país.

7. Garantizar que el suelo cumpla una función social.

8. Promover la consolidación del tejido urbano con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios, promoviendo el uso racional de los mismos y la instalación de nuevas actividades económicas, de acuerdo a las

características y la realidad local y evitando que se generen impactos negativos en el entorno.

9. Promover la movilización del suelo y de los inmuebles ociosos o subutilizados.

10. Recuperar por parte del Estado la valorización producida por la actuación pública, ya sea que se trate de decisiones urbanísticas o bien por la realización de obras públicas.

11. Planificar y preservar la función social y ambiental y los usos productivos del suelo periurbano como interfase urbano-rural.

12. Promover la democratización de la gestión de las ciudades favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición como en la implementación y seguimiento de las leyes, decretos, planes, programas, proyectos y convenios de planeamiento territorial y desarrollo urbano.

13. Garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, la que será de carácter público.

14. Las directrices de política territorial deberán ser cumplidas en forma gradual y armónica entre las diferentes jurisdicciones.

15. Promover el abordaje inter jurisdiccional en las áreas urbanas, periurbanas y rurales que por sus características y/o condicionantes así lo requieran.

CAPÍTULO V
DERECHOS Y DEBERES DE LOS HABITANTES

ARTÍCULO 8°. Derechos de los habitantes

Todos los habitantes tienen derecho a:

1. Habitar en territorios planificados, entendida la planificación como un ejercicio democrático, participativo y continuo, que se actualiza en un plazo acorde a los cambios en las condiciones territoriales, urbanas, económicas, sociales y ambientales.

2. Disfrutar de territorios sustentables y equitativos, en los términos definidos en el inciso 1 del artículo 7° y anexo 1 de la presente ley y los derechos que emanan de la Constitución Nacional y los tratados internacionales reconocidos en el artículo 75°, inciso 22 de la Carta Magna.

3. Habitar en tierra que cuente con garantía jurídica de tenencia y posesión tanto para el alojamiento como para la reproducción en general, de acuerdo a las condiciones de vivienda adecuada establecidas por la Observación N° 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que además comprende: infraestructura, equipamiento y servicios, gastos soportables, habitabilidad, localización, asequibilidad y adecuación cultural decididas con participación de la comunidad.

4. Al uso, goce y propiedad de la tierra.

5. Acceder a la utilización de las redes viales, espacios de circulación peatonal, ribera de los cursos y espejos de agua, espacios libres de uso público, así como acceder al equipamiento urbano y comunitario y servicios de uso público.

6. Acceder a toda la información sobre el ordenamiento territorial, regulatoria de usos del suelo, convenios de política territorial y de otras disposiciones o actos administrativos, siempre que lo solicite y acorde a los términos de la legislación reguladora respectiva.

7. Participar de manera efectiva en la elaboración, aprobación, implementación y evaluación de las políticas territoriales. Dicha participación podrá ser ejercida mediante mecanismos efectivos de información, opinión y decisión.

ARTÍCULO 9°. Deberes de los habitantes

Todos los habitantes tienen los siguientes deberes:

1. Respetar las disposiciones de ordenamiento urbanístico y territorial, realizando el ejercicio de sus derechos y colaborando con el poder público en su defensa mediante la denuncia de los incumplimientos de aquellas.

2. Respetar y proteger el ambiente, los recursos naturales y el patrimonio ecológico, arquitectónico, cultural y ambiental.

3. Conservar y utilizar de manera razonable los espacios, equipamiento, infraestructura y servicios de carácter públicos.

4. Asumir y sostener un rol activo y de participación en los procesos de ordenamiento y planificación territorial.

CAPÍTULO VI
DE LA INSTITUCIONALIDAD DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 10°. Autoridad de aplicación

Será autoridad de aplicación de la presente ley la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública (SPTIP) del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (MPFIPyS) o el organismo de similar o superior jerarquía que en el futuro reemplace a esta.

Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán determinar la autoridad de aplicación para actuar en el ámbito de cada jurisdicción.

Los municipios establecerán su autoridad competente, conforme al régimen de autonomía municipal vigente.

ARTÍCULO 11°. Componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT)

El Sistema de Ordenamiento Territorial estará compuesto, además de la presente ley, por los siguientes macro instrumentos y mecanismos:

1. De escala nacional:

i. Plan Estratégico Territorial (PET): que guía el despliegue territorial de la inversión pública y privada a nivel del país.

ii. Sistema de Información, Vinculación y Asistencia al Ordenamiento Territorial (SIVAOT): que estará formado por los aportes de información de todas las jurisdicciones y del resto de las oficinas y organismos nacionales vinculados al ordenamiento territorial y ambiental.

iii. Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN): está constituido por representantes de las provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Nación. El COFEPLAN tiene como objeto participar en la planificación, articulación, e implementación de los aspectos de la política territorial, a fin de reafirmar el proceso de planificación y ordenamiento del territorio nacional hacia la concreción de un país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo. Sus funciones son coordinar acciones conjuntas entre el gobierno nacional y las provincias, constituirse en un ámbito de encuentro, articulación, armonización y consenso de las políticas territoriales de las distintas jurisdicciones, garantizar la continuidad de las políticas de planificación y ordenamiento territorial y colaborar en el fortalecimiento de las áreas de planificación y en la promoción de la legislación nacional, provincial y municipal en relación al ordenamiento territorial.

2. De escala provincial:

i. Plan Provincial Territorial (PPT): que guía el despliegue territorial de la inversión pública y privada a nivel provincial y del cual surgen las propuestas y modificaciones de cada jurisdicción al PET.

ii. Ley de Ordenamiento Territorial Provincial (LOTP): que rige el desarrollo del territorio de la Provincia y regula el uso, la ocupación, subdivisión, equipamiento y gestión del suelo.

3. De escala supra local:

i. Plan Territorial de Escala Intermunicipal (PTEIM): que rige el desarrollo del territorio para aquellos municipios que firmen acuerdos en la materia.

4. De escala municipal o comunal:

i. Plan de Desarrollo Territorial (PDT): constituye el instrumento básico para fijar los lineamientos de Ordenamiento Territorial en el ámbito local. Está constituido por el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, programas, actuaciones, normativas y códigos para orientar y guiar el desarrollo físico y urbano ambiental del territorio.

ii. Plan Parcial o Sectorial (PPoS): constituye el instrumento técnico-jurídico que tiene como objetivo regular y desarrollar un área territorial determinada, pudiendo abarcar áreas intermunicipales cuando se firmen los acuerdos correspondientes.

ARTÍCULO 12°. Responsabilidades

El Gobierno Nacional, a través de la autoridad de aplicación de la presente ley, deberá revisar los lineamientos y objetivos del PET con una periodicidad máxima de 4 años.

CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL

ARTÍCULO 13°. Instrumentos de política territorial

Son instrumentos de la política territorial:

1. Plan de desarrollo territorial.
2. Derecho de preferencia del poder público.
3. Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria.
4. Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos.
5. Contribución por mejoras.

6. Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas.

7. Otorgamiento oneroso del derecho de construir.
8. Operación urbana mixta.
9. Reajuste de tierras.
10. Evaluación de impacto urbano y del entorno.
11. Preservación de ámbitos urbanos.
12. Preservación de ámbitos periurbanos.
13. Zonas especiales de interés social.

ARTÍCULO 14°. Plan de Desarrollo Territorial (PDT)

El Plan de Desarrollo Territorial constituye el instrumento básico para fijar los lineamientos de desarrollo del territorio.

Está constituido por el conjunto de objetivos, directrices, estrategias, programas, actuaciones, normativas y códigos para regular y guiar el desarrollo físico ambiental del territorio en armonía entre sus diferentes escalas.

Es el resultado de un proceso socio - político multiactoral de planificación territorial constituido por una sucesión de acciones y de procedimientos para estructurar y definir formas de intervención sobre un área territorial determinada.

El desarrollo de la política territorial deberá contar con la asignación de los recursos presupuestarios y la estructura de gestión adecuada, tanto para el diseño como para su implementación; así como la creación y puesta en funcionamiento de una estructura organizativa que defina los ámbitos de participación de los diferentes actores, las atribuciones y los mecanismos de información, consulta y decisión, niveles, funciones de cada uno, identificación e involucramiento de la mayor cantidad de actores posible, cuyas decisiones sean vinculantes.

ARTÍCULO 15°. Derecho de preferencia del poder público

El derecho de preferencia otorga al Estado prioridad para la adquisición de inmuebles, edificados o no, que sean objeto de enajenación onerosa entre particulares, organismos públicos o mixtos.

Las jurisdicciones declararán, mediante normativa específica, los espacios geográficos sujetos al derecho de preferencia, así como el período de vigencia del mismo, que no podrá ser superior a cinco (5) años, sólo renovables por otros cinco (5).

El derecho de preferencia seguirá vigente independientemente del número de enajenaciones sobre el mismo inmueble.

El derecho de preferencia podrá utilizarse cuando el Estado necesite tierras o inmuebles para:

i. Ordenar y direccionar la expansión urbana y/o la densificación urbana; ii. Ejecutar proyectos habitacionales de interés social; iii. Regularizar dominialmente y/o en términos urbanos área irregulares; iv. Ejecutar proyectos de transporte;

v. Facilitar la intervención en zonas de riesgo ambiental y preservar áreas naturales protegidas;

vi. Ejecutar acciones territoriales integrales;
vii. Construir equipamiento urbano o comunitario;
viii. Construir o extender redes de infraestructura;

ix. Constituir bancos de tierra, de inmuebles ó reservas de tierra urbana, periurbana o rural;

x. Crear espacios públicos verdes y/o de esparcimiento;

xi. Crear áreas de protección ambiental, cultural, paisajística o patrimonial;

Las distintas jurisdicciones reglamentarán las condiciones y el procedimiento por los que se regirá este instrumento.

ARTÍCULO 16°. Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos

La subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria de inmuebles ociosos es la potestad de las jurisdicciones de obligar a subdividir, edificar o a usar los inmuebles de dominio privado, cuando la situación socio territorial lo requiera.

Las jurisdicciones podrán declarar, mediante normativa específica, zonas de subdivisión parcelaria y/o de edificación obligatoria del suelo, así como zonas de utilización obligatoria de inmuebles ociosos. Dichas normativas deberán identificar claramente el polígono alcanzado por la obligación o bien las parcelas o inmuebles comprendidos por la misma.

La normativa deberá definir las condiciones para el cumplimiento de la obligación, la fecha a partir de la cual rige la misma así como el plazo máximo para cumplirla, que no podrá exceder de seis (6) años. También definirá el procedimiento para la notificación al propietario.

El sólo pago de impuestos, tasas, contribuciones, derechos o gravámenes que graven el inmueble no constituye razón suficiente para evitar la declaración de ociosidad del mismo.

Las jurisdicciones podrán aplicar un gravamen especial progresivo en el tiempo sobre el inmueble que no cumpla con la obligación.

ARTÍCULO 17°. Gravamen especial progresivo en el tiempo a los inmuebles ociosos

El gravamen especial progresivo en el tiempo constituye un tributo especial que las distintas jurisdicciones podrán imponer a aquellos inmuebles que, habiendo sido declarados con la obligación de subdividir, edificar o utilizar en los términos del artículo 15 de la presente, no se halla efectivizado la obligación.

Las jurisdicciones deberán reglamentar, mediante normativa específica, las condiciones para la aplicación de dicho gravamen.

ARTÍCULO 18°. Contribución por mejoras

La contribución por mejoras constituye un instrumento de financiamiento de las obras públicas, independientemente del organismo o nivel del Estado de donde provengan los recursos para ejecutarlas.

El pago será obligatorio para todos los frentistas beneficiados por la obra y requerirá previamente la declaración de interés general o utilidad pública de la misma, en la que deberá constar el listado de inmuebles beneficiados.

El monto de la contribución es el resultado de la sumatoria de costos directos, indirectos, generales, beneficio empresario e impuesto si los hubiere.

La forma de prorratear la parte del tributo entre los beneficiarios deberá ser reglamentada por la legislación correspondiente. La misma podrá tener en cuenta la condición socio económica del frentista y podrá garantizar la utilización del registro de oposición, mediante una amplia publicidad del mismo.

ARTÍCULO 19°. Participación del Estado en la valorización de inmuebles generada por acciones urbanísticas

Todas aquellas decisiones públicas que permiten, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble, incrementar el aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable y/o la realización de obras públicas que no se financien mediante la contribución por mejoras, generan beneficios extraordinarios que dan derecho al Estado a participar en la valorización del inmueble resultante de dichas decisiones.

Las jurisdicciones deberán definir, mediante normativa específica, cuáles son los hechos generadores de la participación del Estado de que trata este artículo, el momento de exigibilidad de la participación y los mecanismos de cálculo y cobro. Para la definición de los hechos generadores y el momento de exigibilidad deberá tener en cuenta lo dispuesto en los siguientes dos (2) artículos de la presente ley.

ARTÍCULO 20°. Hechos generadores

Son hechos generadores de la participación del Estado en la valorización de inmuebles:

i. Aquellas decisiones administrativas que permitan un uso más rentable del inmueble. Esas decisiones pueden implicar un cambio en la categoría o tipo de suelo, un cambio en los usos del suelo o un mayor aprovechamiento constructivo del inmueble.

ii. La ejecución de obras públicas donde no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

iii. Aquellos que se encuentren contemplados en las normativas vigentes en cada jurisdicción.

En aquellas obras públicas que beneficien inmuebles privados, fuera de jurisdicción municipal, las provincias podrán hacer uso del instrumento.

ARTÍCULO 21°. Momento de exigibilidad

La participación del Estado en la valorización de inmuebles será exigible cuando se haga uso del mayor valor de la propiedad, lo que contempla alguna de las siguientes situaciones:

i. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción.
ii. Cambio efectivo del uso del inmueble.
iii. Actos de transferencia del dominio del inmueble en forma total o parcial.
iv. Aquel que se encuentre definido en las normativas vigentes en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 22°. Otorgamiento oneroso del derecho de construir

El otorgamiento oneroso del derecho de construir es un instrumento que permite al Estado definir en los Planes de Desarrollo Territorial (PDT) áreas en las cuales se autoriza un índice de edificabilidad básico y un índice máximo superior a aquel, por el que los propietarios que soliciten dicho derecho deben pagar al Estado para construir por encima del índice básico, siempre respetando el índice de edificabilidad máximo establecido por la normativa correspondiente.

Cada jurisdicción establecerá las condiciones para el otorgamiento oneroso del derecho de construir, considerando:

i. La fórmula de cálculo para el cobro.
ii. La contrapartida del beneficiario.

iii. El destino de los fondos recaudados mediante este instrumento, que deberían estar asociados al desarrollo urbano.

iv. Otras condiciones que se consideren pertinentes en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 23°. Operación urbana mixta

La operación urbana mixta consiste en la asociación entre el Estado (en sus diversos niveles) y los privados para el desarrollo de un determinado sector geográfico del territorio ó bien sólo entre privados. A los fines de la aplicación de este instrumento, deberá considerarse lo siguiente:

i. Deberán establecerse las cargas y los beneficios que le corresponderán a cada integrante de la operación en el instrumento o decisión administrativa que autorice la misma.

ii. Deberá definirse el espacio geográfico donde deberán hacerse efectivas las cargas que deberá asumir cada una de las partes.

iii. La distribución de cargas y beneficios deberá ser equitativa, respetando el espíritu de esta ley.

ARTÍCULO 24°. Reajuste de tierras

El reajuste de tierras es un instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en el proceso de urbanización. Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios (privados ó públicos) en un área o zona debidamente determinada, transfieren su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora, o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio que sean indispensables para ese mismo efecto.

Las jurisdicciones deberán definir, mediante normativa específica, las situaciones en la que se podrá utilizar este mecanismo, las condiciones que regirán su utilización y funcionamiento, así como la forma que asumirá la distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso de urbanización.

Dicha normativa deberá determinar 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, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el desarrollo del espacio geográfico en que se desarrollará el reajuste de tierras.

ARTÍCULO 25°. Evaluación de impacto urbano y del entorno

La evaluación de impacto urbano y del entorno constituye un instrumento que apunta a preservar la calidad de vida de la población residente en un área determinada de la ciudad y debe realizarse previamente a la aprobación de un proyecto.

Cada jurisdicción establecerá mediante legislación específica, los proyectos para los que será obligatoria la evaluación, así como los umbrales mínimos que deberán cumplirse para que el proyecto obtenga la aprobación correspondiente.

Deberán analizarse, como mínimo, los impactos de los proyectos sobre las siguientes cuestiones:

i. Usos y ocupación del suelo.
ii. Densidad poblacional y características socio económicas de la población.
iii. Generación de tránsito y demanda de transporte y servicios públicos.
iv. Infraestructura y equipamiento urbano y comunitario.
v. Tipo y densidad de las actividades económicas existentes.
vi. Paisaje urbano y patrimonio ecológico y arquitectónico.
vii. Valorización inmobiliaria y los efectos en la dinámica de la población.
viii. Cualquier otra cuestión que se encuentre vigente conforme a la normativa existente en cada jurisdicción.

ARTÍCULO 26°. Preservación de ámbitos urbanos

La preservación de ámbitos urbanos es un instrumento que apunta a preservar el paisaje urbano existente y comprende, entre otras cosas, los elementos que constituyen el paisaje urbano tales como equipamiento y mobiliario urbano, arboledas, solados, actividades existentes y la relación entre esos elementos y las fachadas de los edificios.

Las jurisdicciones deberán reglamentar, mediante normativa específica, las condiciones que regirán la utilización de este instrumento. Entre otras cosas deberán incluirse las obligaciones que deberá asumir cada parte involucrada, así como las multas aplicables en caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 27°. Preservación de ámbitos periurbanos

La preservación de ámbitos periurbanos constituye un instrumento que apunta específicamente a la preservación de los ámbitos periurbanos y comprende la protección de actividades consideradas estratégicas que dichos espacios suelen brindar.

Cada jurisdicción establecerá, mediante normativa específica, las condiciones de aplicación de dicho instrumento, así como las herramientas que faciliten su preservación y gestión.

En dichos espacios geográficos deben resguardarse y/o promoverse las siguientes funciones, de acuerdo a las características de la realidad territorial de que se trate: preservación ambiental y paisajística, protección de recarga de acuíferos, previsión de crecimiento futuro de la urbanización, protección de las actividades de producción y provisión de alimentos en pequeña y mediana escala y usos recreativos, entre otros.

ARTÍCULO 28°. Zonas especiales de interés social (ZEIS)

Las zonas especiales de interés social constituyen un instrumento que apunta a facilitar y/o viabilizar la urbanización de aquellos espacios geográficos ocupados por sectores populares ó bien que potencialmente pudieran ser utilizables para el asentamiento en forma adecuada de los mismos.

Las jurisdicciones podrán establecer en sus territorios áreas especiales de interés social. En dichas áreas se podrán aplicar normas territoriales y políticas fiscales especiales que apunten a cumplir alguno de los siguientes objetivos:

i. Facilitar la regularización de asentamientos informales.

ii. Movilizar suelo ocioso para promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

iii. Garantizar las condiciones para la permanencia de la población de bajos ingresos en el lugar.

iv. Asegurar las condiciones legales para la urbanización del área.

v. Constituir reservas de tierra para futuros emprendimientos destinados a familias de ingresos bajos o medio-bajos, evitando producir la segregación territorial de dicha población.

CAPÍTULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 29°. La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 30°.Comuníquese al Poder Ejecutivo. –

María R. Díaz. - Osvaldo R. López. - Alfredo Martinez. –Daniel F. Filmus. -

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En primer lugar, es necesario hacer mención a que este proyecto pertenece al espacio de trabajo denominado "Habitar Argentina: Iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, la vivienda y el hábitat". Se trata de un ámbito plural donde hemos confluido distintos sectores, entre los que se cuentan organizaciones sociales y no gubernamentales, académicos, legisladores y funcionarios públicos de diferentes niveles del Estado, conscientes de la necesidad de abordar de manera integral el problema la planificación y ordenamiento territorial del país[47]. En particular han participado de la elaboración de este proyecto las redes Fotivba, Encuentro de Entidades no Gubernamentales, Alianza Internacional de Habitantes, EDE Municipalidad de Morón, UNGS, Universidad de Córdoba, AVE-CEVE, Sehas, Proyecto Habitando, La Minga, Un Techo para mi Hermano y legisladores nacionales.

En relación a los fundamentos del proyecto de ley, en primer lugar cabe mencionar que Argentina es uno de los países más urbanizados de América Latina y uno de los de más temprana urbanización. Tal es así, que ya en la década de 1930 podía ser considerado un país urbano hacia 1950 cerca del 65% de la población vivía en centros urbanos. Actualmente el 90% de su población habita en núcleos mayores a los 2.000 habitantes.

A pesar de esta realidad, en la actualidad sólo existen en nuestro país tres jurisdicciones que poseen un cuerpo normativo más o menos integral en materia de desarrollo urbano. Ellas son las provincias de Buenos Aires y Mendoza y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La provincia de Buenos Aires cuenta con una ley integral de desarrollo urbano, el Decreto-Ley 8.912, aprobado en 1977, que rige el ordenamiento del territorio provincial y regula el uso, la ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo. La provincia de Mendoza cuenta desde 2009 con una ley de ordenamiento territorial. Asimismo, la Ciudad de Buenos Aires cuenta con un Plan Urbano Ambiental y un Código de Planeamiento Urbano (CPU). El Plan sólo ha sido recientemente aprobado a pesar de que fue elaborado entre 1997 y 2000, mientras que el CPU rige desde 1977, con múltiples modificaciones hasta la actualidad.

Como puede verse, el proceso de temprana y rápida urbanización del país no ha sido acompañado por una legislación que permitiera regular de manera concreta e integral la forma de desarrollar la ciudad. Así, el proceso y la actividad de urbanización se ha regido y se rige aún en las diferentes provincias del país por legislaciones y reglamentos sectoriales, dispersos y desactualizados.

[47] Se puede consultar más información, actas de reuniones y eventos en http://habitarargentina.blogspot.com

Ante esta situación del ordenamiento territorial nos encontramos frente a una realidad que hace necesario un cuerpo normativo integral, que parta del reconocimiento de la particularidad contextual de las ciudades argentinas y que tienda a la búsqueda de políticas, programas y mecanismos que garanticen mejores condiciones en las mismas, donde la distribución de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización se produzca de un modo más equitativo y justo.

En este sentido, el presente proyecto de ley se instituye como uno de los eslabones de un conjunto instrumental más amplio, que en su totalidad conforma el Sistema de Planeamiento Urbano Territorial Nacional, tal como está desarrollado en el Capítulo VI de la presente.

En síntesis, el objetivo principal es promover un proceso de reforma territorial en el país que garantice ciudades y un territorio en su conjunto más equitativo y en las que se materialicen los derechos de las personas consagrados en los tratados internacionales que forman parte de nuestra Constitución Nacional. Este proceso debe ir acompañado de la transformación de la actividad de planeamiento urbano, para pasar a un nuevo paradigma que supere el modelo tecnocrático que ha predominado en el país, permitiendo, a partir del reconocimiento de la existencia del conflicto en la discusión urbana, hacer frente a los problemas actuales de este campo.

En consecuencia, resulta fundamental establecer unos principios generales, objetivos y directrices que respondan a la necesidad de instaurar parámetros básicos para garantizar un desarrollo equitativo del país, así como también promover medidas tendientes a garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a los beneficios del proceso de urbanización, ejercer una justa distribución de las responsabilidades y responder centralmente a la necesidad de contar con políticas regidas por principios sociales de igualdad.

En este sentido, establecer una legislación amplia, inclusiva y basada en principios sociales, se instaura como una acción acorde a los principios que el Estado tiene en tanto actor central de la dinámica del territorio nacional y que va más allá de la coyuntura actual para desarrollar políticas de largo alcance.

Es por ello que valoramos la existencia de las acciones que el Poder Ejecutivo Nacional ha puesto en marcha desde fines del año 2004, cuando a través del Decreto 1824 de ese año crea la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. Allí se planteó la necesidad de delinear una Política y Estrategia Nacional de Desarrollo Territorial, a la vez que se fijaron para la Subsecretaría, los siguientes objetivos:

1. Intervenir en la formulación del Plan Federal de Inversión en Infraestructura y Equipamiento a fin de proporcionar un soporte a las actividades productivas y a la vida humana, para contribuir al desarrollo y al bienestar general teniendo en cuenta las características del territorio nacional y la distribución de la población, así como las necesidades reales de la economía y las poblaciones locales, actuando como articulador estratégico de los diferentes niveles de organización territorial y productiva.

2. Intervenir en forma conjunta con los organismos competentes en los ámbitos nacional y provincial a fin de delinear la Política y la Estrategia Nacional de Desarrollo Territorial de la República Argentina; identificando, priorizando y acordando las principales inversiones públicas a realizarse para promover el desarrollo.

3. Diseñar y proponer en coordinación con los organismos competentes en el ámbito nacional y provincial, las estrategias y proyectos de organización del territorio, de integración territorial nacional e internacional, de regionalización, de desarrollo y ordenamiento urbano, rural y ambiental y en toda otra estrategia de fuerte impacto territorial, dentro del marco de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a fin de establecer las inversiones públicas necesarias.

4. Elaborar, junto con las Provincias y los organismos nacionales y provinciales que correspondan, los documentos técnicos necesarios para implementar y difundir las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos territoriales y de infraestructura y equipamiento.

5. Elaborar y proponer los instrumentos de planificación territorial y de obras públicas de carácter nacional que sean necesarios a los efectos de llevar adelante los programas y

proyectos necesarios para contribuir a la Política y la Estrategia Nacional de desarrollo y ordenamiento territorial.

6. Elaborar un Sistema de información, vinculación y asistencia técnica para el desarrollo territorial que contribuirá a realizar la planificación estratégica y el monitoreo y evaluación de las políticas, planes, programas y proyectos desarrollados[48].

Desde aquel momento, la Subsecretaría antes mencionada ha venido trabajando en conjunto con las provincias mediante la creación del Plan Estratégico Territorial (PET), cuyos avances se difundieran desde mediados de 2006 y el documento principal en los primeros meses del año 2008. Los objetivos allí planteados constituyen un eje articulador que puede servir a los fines de establecer políticas tendientes a la organización del territorio nacional. En efecto, el PET tiene como uno de sus objetivos principales el de contribuir a la concreción de un "país equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo".

Otro de los resultados del proceso puesto en marcha fue la creación del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial, cuya acta fundacional se firmó en diciembre de 2008 y del cual forman parte la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Catamarca, Chubut, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, La Pampa, Mendoza, Misiones, Neuquén, Salta, San Juan, Santa Fe, Santiago del Estero, Río Negro, Santa Cruz, Tierra del Fuego y Tucumán. Este Consejo tiene por objetivo colaborar con los aspectos de planificación, articulación e implementación referentes a la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorio Nacional que involucre una acción conjunta por parte de la Nación y las provincias, tendientes a hacer efectivos la planificación y el ordenamiento del territorio nacional.

Consideramos que la existencia de este Consejo constituye un excelente organismo para la difusión de la necesidad de legislación provincial que complemente este proyecto de ley. Una vez sancionadas las respectivas LDUTP se habrá avanzado en la creación del cuerpo normativo específico para cada jurisdicción, que respetando los principios y el espíritu de la presente y atendiendo las necesidades y especificidades particulares de cada realidad, permitirá establecer las disposiciones que regirán el desarrollo urbano y territorial en cada provincia. Asimismo, deberá trabajarse fuertemente para difundir la necesidad de que los municipios cuenten con sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano, los que sin duda estarían aportando mucho para completar el Sistema de Desarrollo Urbano Territorial Nacional.

Asimismo, se ha presentado públicamente en septiembre de 2010 un anteproyecto de Ley Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que, según se anunció, va a ser debatido en todo el país. Pero considerando que actualmente no existen proyectos de ley en la materia con estado parlamentario, ya que los de las diputadas Belous y Ausburger y perdieron dicho estado y convencidos de que una ley sobre el tema es fundamental para guiar el desarrollo territorial del país, es que se presenta éste para contribuir a la discusión sobre el dictado de legislación que fije los presupuestos mínimos que deben lograrse mediante el desarrollo de la Política Urbana Territorial Nacional.

Este andamiaje institucional federal, permitirá organizar de forma mancomunada entre la Nación y las provincias, las medidas pertinentes y necesarias en pos de hacer efectivos los objetivos propuestos en esta ley, que entendemos están a la altura de la realidad contemporánea y que creemos fundamental avanzar en el logro paulatino de ellos, ya que son necesarios para mejorar la calidad de vida de la población.

Los problemas relacionados al desarrollo urbano-territorial en Argentina encuentran asidero en una multiplicidad de fenómenos, donde uno de los más emblemáticos es el del acceso a la tierra. En base a una serie de informes realizados por el Programa ARRAIGO, que surgen del Censo Nacional de 2001 se ha estimado que casi un tercio del total de los habitantes del país (13,6 millones de habitantes -lo que implica 2,7 millones de hogares- sobre un total de 35,9 millones) tienen dificultades de acceso al suelo. Desde el año 2000 y hasta antes que se comenzaran a manifestar los síntomas claros de la actual crisis internacional, la Argentina asistió a una mejora en sus indicadores sociales (reducción de

---

[48] (2) Decreto 1824/2004. Boletín Oficial n° 30.548, miércoles 15 de diciembre de 2004, pp. 1-5. Versión digital en:
http://www.enre.gov.ar/web/bibliotd.nsf/042563ae0068864b04256385005ad0be/7fe3df1d2be6aed003256f6b00404a1c?OpenDocument.

la pobreza y del desempleo), al tiempo que, paradójicamente, los conflictos por el acceso a la tierra se incrementaron y agravaron, y los precios del suelo aumentaron exponencialmente. Este hecho da cuenta de que los mecanismos del sistema económico argentino por sí mismos no resuelven este conflicto y por lo tanto es necesaria una regulación estatal fuerte en el funcionamiento del mercado de suelo; en este sentido, el presente proyecto propone tanto en los objetivos como en varios de los instrumentos, otorgar herramientas a los municipios y las provincias para actuar sobre esa cuestión.

Como mencionáramos, los problemas inherentes al desarrollo urbano-territorial son varios y partiendo de su identificación[49] es que se formulan objetivos específicos que dan respuestas a aquellos. En efecto, identificamos que:

- Existe una dificultad creciente en el acceso al suelo urbano, a una vivienda adecuada y a los correspondientes servicios y equipamientos urbanos para gran parte de la población.

A pesar que desde hace 50 años está protegido en la Constitución Nacional el derecho a la vivienda digna, aún no se cuenta con un marco jurídico ni con políticas que garanticen su protección en el nivel nacional y provincial. Asimismo, existe un aumento creciente de los desalojos que ponen en evidencia la falta de adecuación de nuestros códigos de procedimientos a los estándares internacionales en materia de desalojos forzosos. Antes estas problemáticas se formulan los objetivos 1 y 2, que apuntan a garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables y equitativas, entendiendo por tal definición el derecho a la tierra urbana, la vivienda, la regularización dominial, el saneamiento ambiental, la infraestructura, el transporte, los servicios públicos, el trabajo, el esparcimiento y la protección del ambiente. Al mismo tiempo se pretende promover la oferta de vivienda, equipamiento urbano y comunitario, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales.

- Existe una desigual distribución de la infraestructura y los servicios en el territorio nacional, situación que determina que existan zonas donde los mismos no llegan, generando carencias en términos de integración interior y exterior; en este sentido se propone el objetivo 3, que apunta a incrementar y racionalizar la dotación de infraestructura y servicios en todo el país.
- Existe un incremento exponencial de los precios del suelo, causados por el crecimiento de la actividad económica general, la demanda de suelo en la periferia por parte de los sectores altos, la falta de interés de los inversores privados en el desarrollo de urbanizaciones para sectores populares y los procesos especulativos, reduciendo así las posibilidades de los mismos para acceder a suelo urbanizado, bien localizado y accesible, considerando de su capacidad económica. Ante tales circunstancias es que se proponen los objetivos 4 y 7, apuntando a que la política urbana promueva fuertemente la oferta de suelo urbanizado para los sectores de menores recursos económicos; así como facilitar, en cuanto sea posible, el acceso a la tierra, la vivienda y los inmuebles urbanos a todos los habitantes del país.
- Existen tierras vacantes y una conducta tendiente a la especulación y no existen, más que como excepción, políticas de intervención que frenen aquella práctica y que apunten a favorecer la recuperación de tierras vacantes con fines sociales; en tal sentido se definieron los objetivos 5 y 8, que pretenden combatir las prácticas especulativas con el suelo y promover la movilización de la tierra y los inmuebles ociosos o subutilizados.
- Existe en Argentina una lógica de producción de las ciudades atada a los procesos de especulación centrados en la expansión hacia la periferia, generando así áreas de baja densidad con presencia de servicios, conviviendo con zonas densamente pobladas sin infraestructura, a la vez que muchas de estas zonas carecen de actividades económicas que permitan a la población obtener un trabajo sin necesidad de trasladarse por largas horas hacia un trabajo digno. En relación a esta situación, se propone el objetivo 6, que apunta a promover la densificación de las ciudades, particularmente en las áreas con servicios, con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de la infraestructura y los servicios existentes a la vez que para promover la instalación de nuevas actividades económicas. Consideramos esencial que el proceso de densificación debe llevarse a cabo sin generar impactos negativos en el entorno y respetando las características del paisaje urbano y la realidad local.
- Existe en Argentina una tendencia a que la actividad de la planificación urbana se produzca generalmente de manera tecnocrática, sin ningún interés por reparar en las consecuencias en el mercado de suelo y en los incrementos patrimoniales de algunos

[49] Muchos de los problemas que se señalan en el presente, han sido señalados por el Movimiento por la Reforma Urbana en Argentina

propietarios; así mismo se da la paradoja de un Estado al que se le dificulta cada vez más adquirir el suelo necesario para sus políticas, a pesar de que con sus decisiones es el principal generador de los incrementos en los precios del suelo. Es el mismo Estado que con recursos escasos produce inequidades cuando construye infraestructura y equipamientos en algunos lugares de la ciudad y no en otros, los que, por medio de imposiciones tributarias asociadas al desarrollo urbano, podrían regularse. En consideración de todo esto es que proponemos el objetivo 9, que apunta a que el Estado, a través de los gobiernos locales, recupere una parte de la valorización producida por decisiones urbanísticas o por la realización de obras públicas; considerando que ésta constituye una manera de generar una contraprestación por parte de quienes reciben un beneficio, a la vez que hacer más equitativa la distribución de cargas y beneficios del proceso de urbanización, generando al mismo tiempo un fondo destinado al desarrollo urbano.

- Las ciudades argentinas son un espacio de segregación y marginalización de los sectores populares, a quienes no se les reconoce su papel como constructores sociales del hábitat, asimismo, la participación de la población en los procesos decisorios de las políticas de la ciudad no se encuentra difundido ni materializado en la práctica, a pesar de ser una necesidad creciente. Los conflictos y las tensiones ante los planes de desarrollo de las ciudades están cada vez más presentes y la sociedad civil, con sus organizaciones, tiene escasos espacios para decidir cómo se construyen las ciudades. En este sentido, se entiende que para promover la defensa de los objetivos de la política urbana, es preciso hacer participar a la población en los procesos de toma de decisiones. Esta situación determina que se plantee el objetivo 10, que pretende promover la democratización de la gestión de las ciudades, favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición como en la implementación y seguimiento de las leyes, planes, programas y proyectos de planeamiento y desarrollo urbano.
- Existe en la materia urbanística la concurrencia de una multiplicidad de niveles regulatorios a la vez que se observa una marcada dispersión normativa, que se hace evidente en la confusión de límites entre el campo normativo del derecho privado (la especificación de los derechos reales de dominio, el condominio y la propiedad horizontal), las múltiples ordenaciones sectoriales de nivel federal o local que influyen sobre el proceso de ocupación del territorio en general (regulaciones portuarias, radicación industrial, grandes superficies comerciales, explotaciones rurales, impacto ambiental, etc.) y el propio de las normas estrictamente urbanísticas (legislación de uso del suelo, planes de desarrollo urbano locales, etc.). En tal sentido se postulan los objetivos 11 y 12, que apuntan a brindar un marco normativo e instrumental que facilite a las provincias y los municipios la promoción del desarrollo de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación del patrimonio paisajístico, arquitectónico, cultural y ambiental y la ejecución de acciones urbanísticas integrales; y que a la vez promueva la concurrencia armoniosa de la Nación, las provincias y los municipios para el desarrollo urbano y territorial del país.
- Existe el derecho a la información que se encuentra garantizado por la legislación vigente, a la vez que se reconoce que la población tiene derecho a saber qué se puede construir en la ciudad y qué decisiones se toman en materia urbanística, en tal sentido, hacerlo efectivo constituye una condición básica para promover el respeto a las normas vigentes. Esta situación nos lleva a proponer el objetivo 13, que procura garantizar el libre acceso de todos los ciudadanos a la información urbanística, la que es considerada de carácter público.

Entendemos que los objetivos propuestos en el presente Proyecto de Ley tienden a gestar un cambio progresivo en los resultados del desarrollo de la ciudad, puesto que se trata de lograr un tipo de ciudad muy diferente a la actual, lo que implica, en gran parte, un proceso de transformación de las estructuras administrativas existentes, a través del cumplimiento gradual de los objetivos de política urbana, por medio de metas proyectadas temporalmente, que deben considerar y permitir la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos.

Definir a la ciudad como un producto social en el marco de la realidad existente, conlleva a plantear que el desarrollo de la política urbana nacional se realice bajo ciertos principios, tal cual lo expone el Artículo 3°; los mismos encuentran su fundamento en que, en primer lugar, la propiedad privada tiene una función social, hecho que se explicita en el artículo 21 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos, y que nuestro país ha incorporado con jerarquía constitucional, aunque aún no es considerada en los fallos judiciales ni en las políticas públicas; por otro lado, las Constituciones de numerosas

provincias hacen referencia a la función social de la propiedad y la tierra[50] . Se entiende también que, además de la función social, la propiedad cumple una función ecológica.[51]

En segundo lugar, el interés colectivo se encuentra por encima del interés personal, premisa que se erige como fundamental para lograr el desarrollo armónico de las ciudades y lograr sociedades más integradas; y en tercer lugar, se entiende que es fundamental pretender ciudades más equitativas, democráticas y que tiendan a ser igualitarias; en tal sentido, se consideran como principios generales: "La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización"; y "Evitar el enriquecimiento sin justa causa por motivos urbanísticos".

En pos de promover el equilibrio territorial en materia de desarrollo urbano, es que se propone en el Título III un listado de las categorías de suelo, modalidad que constituye una forma de homogeneizar los criterios en los Planes de Desarrollo Urbano, ya que al establecer una clasificación general se crean parámetros básicos para todo el país. Esta definición que gesta un estándar para todo el territorio nacional permite orientar la acción de los actores de la sociedad en cualquier ciudad que se encuentren. Aún así y al interior de esta categorización, son fundamentalmente los municipios quienes decidirán las categorías que mejor se adapten a sus particularidades, garantizando así una adecuación a la realidad que la mera imposición de un régimen general no necesariamente genera.

Se notará que dentro del listado de categorías se encuentra la mencionada "suelo en proceso de urbanización"; tal denominación se introduce partiendo de comprender que muchos sectores de las ciudades argentinas, donde el proceso de urbanización ocurre de forma paulatina a lo largo del tiempo, y por lo tanto, es precisa una nomenclatura acorde a tal situación. Por otra parte, permite introducir una nueva categoría que apunta básicamente a facilitar la producción de suelo para los sectores populares. Aún así, es preciso dejar en claro que esta definición no puede entenderse como una flexibilización de las exigencias en términos de infraestructura, sino simplemente como una forma de evitar que todo el proceso de inversión sea exigido antes del comienzo del proceso de venta de un loteo. En consecuencia, deberán desarrollarse los recaudos necesarios para tomar una garantía que, ante cualquier eventualidad, permita ejecutarla para completar las inversiones restantes en infraestructura.

Considerando que la sociedad argentina es especialmente sensible a la cuestión de la propiedad privada, se quiere dejar en claro que el artículo 17°, que legisla sobre el régimen de propiedad del suelo, no hace más que materializar en la ley lo que ya está establecido en la práctica. Es por ello que se plantea que la edificabilidad prevista por la normativa urbanística, no se integre en el contenido del derecho de propiedad del suelo y que la patrimonialización de la edificabilidad sólo pueda producirse con su edificación efectiva, siempre que se hayan asumido las cargas impuestas por el régimen urbanístico. En síntesis, lo que se plantea es que la expectativa no genera derechos. Este precepto también está detrás del art. 18°, cuando se postula la caducidad de los permisos de edificación, ya sea por el paso del tiempo ó bien por la sanción de una nueva ordenanza reguladora.

Definir con claridad cuáles son los deberes y derechos de los habitantes de las ciudades permite, por un lado materializar los objetivos que se postularon aquí a la vez que delimitar responsabilidades que apunten al beneficio común en detrimento de las apropiaciones privadas de las rentas extraordinarias por algunos. Asimismo, considerar a los habitantes de las ciudades como actores principales conlleva la necesidad de efectivizar condiciones básicas de igualdad, donde todos los sectores se vean beneficiados y asuman responsabilidades en función de ser parte del proceso mismo de urbanización.

Habitar ciudades planificadas[52] constituye un derecho, ya que es una forma de garantizar que los habitantes vivan en un territorio que no se encuentra a la deriva o que, para decirlo en palabras de Carlos Matus,[53] gana grados de libertad para la toma de decisiones. Está claro que si se persigue el objetivo de construir ciudades más equitativas, ni el libre mercado ni los intereses particulares pueden guiar el proceso de desarrollo de las

---

[50] Se pueden mencionar las Constituciones provinciales de Santiago del Estero (art. 25 y 56), Jujuy (art. 36), Salta (art. 75), La Rioja (art. 60), San Juan (art. 111), Santa Fe (art. 15), Catamarca (art. 8), Chaco (art. 40), Chubut (art. 20), La Pampa (art. 33), Misiones (art. 51), Río Negro (art. 90) y San Luis (35).
[51] Bajo este postulado que define el primer principio por el cual se rige la presente propuesta, se vuelve a materializar la función social de la propiedad, presente en el artículo 38 de la Constitución Nacional de 1949.
[52] Entendiendo la planificación como un ejercicio continuo, que se actualiza en un plazo razonable, acorde a los cambios producidos, lo que apunta a garantizar una planificación activa y ajustada a la realidad imperante.
[53] Matus, Carlos (1984): "Planificación, libertad y conflicto"; Conferencia dictada el 8 de agosto de 1984. Caracas, Venezuela.

ciudades. Por el contrario, éste debe realizarse de forma democrática y participativa -en las instancias de toma de decisiones y de evaluación- garantizando en efecto aquel derecho, a la vez que asegurando a los habitantes el acceso a la participación y a la información.

Asimismo, es preciso complementar estos derechos con la posibilidad de reclamar judicialmente el cumplimiento efectivo de la legislación ambiental y urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos en toda legislación, resolución, acto o acuerdo que realicen las instituciones públicas. Asumir la responsabilidad de colaborar con el poder público en la defensa de las disposiciones de ordenamiento urbanístico y territorial, constituye el último eslabón que viabiliza lo que enunciáramos con anterioridad.

El proceso de urbanización así como la planificación urbana requieren, para su materialización, de herramientas que los hagan viables. Es por ello que el presente proyecto plantea en el Título V un conjunto de instrumentos - jurídicos, tributarios, fiscales y urbanísticos- que pueden ser utilizados por las administraciones provinciales y locales.

Esto constituye un elemento central para definir una política urbano-territorial a nivel nacional, puesto que si bien varios de estos instrumentos son de alguna manera ya utilizados, dependen en gran medida de la legislación existente en cada jurisdicción, la que en general suele ser fragmentaria y muy dependiente de arreglos institucionales. En consecuencia, estos mecanismos permiten fortalecer las capacidades de actuación de las provincias y sobre todo de los municipios, superando así las muchas dificultades que tienen en la actualidad para llevar adelante políticas que promuevan ciudades más igualitarias frente a sus habitantes, así como la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización.

Se puede afirmar también que el empleo de estos instrumentos apunta a facilitar la función pública del Urbanismo, sin pretensiones de imposición o avasallamiento de las potestades jurisdiccionales. El conjunto de herramientas a utilizar por cada administración dependerá de la realidad existente y de los objetivos que se persigan; es en base a ello que los municipios deben definir cuál es la combinación de instrumentos que más se adapta a su realidad y posibilidades.

Las condiciones actuales dan cuenta de la necesidad de un cuerpo normativo acorde a los tiempos que se viven. Esto constituye una necesidad para el desarrollo de las ciudades, así como así también es responsabilidad de esta Honorable Cámara legislar para dar respuestas en materia de desarrollo urbano-territorial al conjunto de la sociedad argentina, garantizando en particular los derechos y el bienestar de los más postergados.

Por todo lo expuesto, es que se solicita a nuestros pares, acompañen el presente proyecto.

María R. Díaz. - Osvaldo R. López. - Alfredo Martinez. –Daniel F. Filmus. -

III. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS PROVINCIALES

III.1 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

LEY N° 2.930 - Plan Urbano Ambiental

Promulgación: De Hecho del 12/12/2008
Publicación: BOCBA N° 3091 del 08/01/2009

Buenos Aires, 13 de noviembre de 2008.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1°.- La presente Ley constituye el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas.

Artículo 2º.- Apruébase el Diagnóstico de la Ciudad que diera origen al Plan Urbano Ambiental que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley, el que fuera realizado de acuerdo a los Objetivos y Consignas especificadas en el Artículo 3º, y diera lugar a las Propuestas Territoriales y Propuestas Instrumentales que se desarrollan en la presente Ley.

Artículo 3º.- OBJETIVOS: El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (PUA) tiene como objetivo constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes

Artículo 4º.- De acuerdo a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo Cuarto de la Constitución de la Ciudad y en la Ley Nº 71 este Plan Urbano Ambiental postula que la Ciudad de Buenos Aires desarrolle a pleno los siguientes rasgos:

1. CIUDAD INTEGRADA. En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la ciudad, de la ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye una Área Metropolitana.

2. CIUDAD POLICÉNTRICA. En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

3. CIUDAD PLURAL. En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

4. CIUDAD SALUDABLE. En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

5. CIUDAD DIVERSA. En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

TÍTULO PRIMERO

PROPUESTAS TERRITORIALES

Capítulo I
Propuestas de Nivel Metropolitano

Artículo 5º.- Los Lineamientos Estratégicos y las Acciones del Plan Urbano Ambiental constituyen los instrumentos técnico-políticos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la identificación e implementación de las principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad de Buenos Aires.

El carácter de centro metropolitano de la Ciudad de Buenos Aires condiciona su desarrollo y, en dicho sentido, se considera altamente necesario propugnar la implementación de espacios y formas institucionales de coordinación, con la concurrencia del gobierno nacional y de los gobiernos de las jurisdicciones involucradas, mediante la articulación de políticas, estrategias, planes, programas y proyectos.

Sin perjuicio de las incumbencias jurisdiccionales que correspondan, los principales temas que requieren ser considerados a nivel metropolitano son:

a. En relación con la estructuración y desarrollo urbano de la aglomeración:

1. La definición de la red circulatoria jerárquica (autopistas, avenidas principales y medios masivos guiados).

2. Los criterios de extensión y consolidación de la expansión urbana y las consecuentes políticas de provisión de infraestructura y equipamientos básicos.

3. Definición y planes de manejo de los grandes espacios abiertos de escala metropolitana (Bosques de Ezeiza, Parque Pereyra Iraola).

4. Concertar criterios de actuación respecto de grandes fracciones que pudieran ser utilizadas para uso público (INTA-Castelar, grandes instalaciones militares, otros).

5. Políticas de uso de la franja costera del Río de la Plata y del Río Paraná, con definición de actividades a preservar, a promover y planes de manejo respectivos.

6. Política de preservación y desarrollo del Delta Inferior del Paraná, que conjugue preservación ambiental, desarrollo productivo y uso recreativo.

b. En relación con los aspectos de transporte y movilidad:

1. Conformar un sistema regional de aeropuertos, a partir de las diversas instalaciones públicas y privadas existentes, y con relación a las previsiones del desarrollo del transporte aéreo de personas y cargas y a los criterios de expansión urbana que se adopten.

2. Conformar un sistema regional de Puertos de Carga, a partir de la identificación y consolidación de los roles diferenciales ya perfilados.

3. Acordar la constitución de un Puerto de Pasajeros acorde con el desarrollo del turismo que proviene por vía marítima y fluvial.

4. Coordinar políticas de transporte de pasajeros que concurran a una progresiva coordinación física, tarifaria y operacional intra e intermodal, que contemple los modos tecnológicos más amigables con el medio y de menor costo social, de acuerdo con los avances tecnológicos y operativos.

5. Acordar políticas de transporte de cargas que otorguen prioridad a los modos ferroviarios y fluviales por sobre los viales y, simultáneamente, definir el sistema de estaciones de ruptura de cargas que facilite la articulación de los diversos modos y medios de transporte.

c. En relación con las cuestiones ambientales:

1. Formular políticas consensuadas con respecto a todas las etapas de gestión de los residuos domiciliarios (producción, reciclado, recolección, disposición).

2. Acordar políticas concertadas respecto a los estándares de producción, formas de recolección y sistemas de eliminación de los residuos peligrosos y patogénicos.

3. Compatibilizar normativas sobre estándares de emisiones líquidas y gaseosas de las actividades productivas y consecuentes niveles mínimos de calidad hídrica, sonora y atmosférica.

4. Compatibilizar normativas y formas de prevención de las actividades que impliquen riesgos para la población y el ambiente

5. Formular políticas de control y seguimiento que permitan que los acuerdos anteriormente detallados se concreten efectivamente, y posteriormente se corrijan y actualicen con la periodicidad necesaria.

6. Acordar programas y proyectos conjuntos sobre las cuestiones de necesaria concurrencia interjurisdiccional, considerando como caso paradigmático la recuperación de la Cuenca Matanza-Riachuelo.

7. Evaluar y adoptar políticas especiales para las situaciones de riesgo tecnológico (Polo Petroquímico, Tomas de Agua, Aeroparque, instalaciones de la CONEA en la Av. General Paz, etcétera.).

d. En relación con los riesgos de anegabilidad:

Incorporar el criterio de Riesgo Hídrico en la planificación urbana y ambiental de la Ciudad de Buenos Aires, a través de:

1. La información suministrada por los Mapas de Riesgo Hídrico para redefinir usos, tejidos y otras variables urbanas en el marco de la normativa urbanística y ambiental.

2. La incorporación de las tecnologías adecuadas a efectos de contar con pronósticos y alertas tempranas más ajustadas que los que existen en la actualidad;

3. El diseño con criterios preventivos de un Plan de Riesgo y Manejo de Contingencias Hídricas.

4. El tratamiento de los espacios verdes, arbolado urbano y gestión de los residuos sólidos con criterios hídricos.

5. El diseño e implementación de un programa de comunicación y educación hídrica a efectos de incorporar el concepto de riesgo hídrico en la población a fin de lograr respuestas positivas antes, durante y después de un evento de inundación.

Capítulo Segundo
Propuestas específicas para la Ciudad

Artículo 6º.- ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

Es propósito del Plan Urbano Ambiental transformar la estructura radioconvergente y fuertemente monocéntrica de Buenos Aires en una estructura más reticular y policéntrica, que atienda tanto a la consolidación del centro actual como a la promoción de centralidades barriales y secundarias en relación a la configuración comunal y a la integración con el AMBA

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

a. La consolidación del Área Central como centro metropolitano, nacional regional e internacional, a través de las siguientes acciones:

1. Promover la vitalidad del Área Central y del Casco Histórico a través de su residencialización y la mixtura de usos.

2. Inducir la articulación del Área Central con el Área Multimodal de Retiro-Puerto Nuevo.

3. Resolver las relaciones del Área Central con el sector portuario-industrial de Dársena Sur.

4. Impulsar, a través de normativas urbanísticas e incentivos impositivos y crediticios la instalación de actividades centrales en el área de extensión sur (Av. Entre Ríos).

5. Promover el mejoramiento de los espacios públicos con operaciones de forestación y renovación del mobiliario urbano y preservación patrimonial.

6. Promover la integración del Microcentro con Catalinas Norte, Casco Histórico y Puerto Madero.

7. Promover condiciones sustentables de movilidad que incluyan:

- Expansión de los medios subterráneos de transporte de pasajeros. - Reestructuración del transporte automotor público de superficie con incorporación de tecnologías que reduzcan el nivel de emisiones contaminantes.
- Restricción a la circulación y estacionamiento de los automóviles particulares y a la circulación de taxis desocupados en áreas congestionadas.
- Conformación de áreas peatonales y calles de convivencia con prioridad de medios no motorizados.

8. Identificar y proteger edificios y áreas de valor patrimonial.

9. Promover la renovación de edificios y áreas degradadas.

b. El fortalecimiento de los centros secundarios comunales y barriales, a través de las siguientes acciones:

1. Conformar física y funcionalmente una red de centros.

2. Otorgar carácter de centros de escala urbana a Palermo y Nueva Pompeya (similar a Flores, Caballito y Belgrano).

3. Consolidar las centralidades barriales con intervenciones en el espacio público y protección del perfil característico.

4. Procurar que las nuevas sedes comunales refuercen las centralidades.

5. Promover la instalación de equipamientos y el ordenamiento del tránsito.

6. Proteger e incentivar las identidades barriales.

7. Promover la revitalización de zonas y corredores comerciales.

c. El impulso a la configuración de nuevas centralidades en función de las demandas presentes y escenarios futuros, a través de las siguientes acciones:

1. Conformar áreas peatonales y calles de convivencia.

2. Conformar una centralidad en el Área Sudoeste de la Ciudad.

3. Considerar la conformación de nuevas centralidades para usos administrativos frente a la Av. Gral. Paz a manera de articulación con los sectores metropolitanos localizados en la Provincia de Buenos Aires

d. La integración del Sistema de Centralidades de la Ciudad con los centros del Gran Buenos Aires, a través de las siguientes acciones:

1. Promover, con los Municipios del Gran Buenos Aires, la complementariedad entre los centros existentes en las zonas de borde.

2. Incremento de la conectividad sobre el Riachuelo y desarrollo de proyectos conjuntos (Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora).

e. El fortalecimiento y diversificación de la conectividad transversal, a través de las siguientes acciones:

1. La consolidación de vinculaciones transversales entre Flores y Belgrano, y entre Nueva Pompeya, Caballito y Palermo, a través de sistemas de transporte público de capacidad intermedia.

2. La conformación de sistemas verdes transversales que permitan vincular centralidades barriales.

Artículo 7º.- TRANSPORTE Y MOVILIDAD

Es propósito del Plan Urbano Ambiental promover un sistema de transporte sustentable que potencie la intermodalidad, tender a la expansión del uso de los medios públicos -en especial, de los medios guiados- mejorando la capacidad y calidad de los servicios, y

desalentar el uso de los automotores privados, todo ello a efectos de mejorar las condiciones logísticas de movilidad, seguridad y calidad ambiental. Se subraya la importancia como antecedente conceptual del Pacto de la Movilidad, suscripto oportunamente por diversos sectores involucrados en esta problemática.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

a. La utilización intensiva del transporte ferroviario en los ejes radiales de la aglomeración, a través de las siguientes acciones:

1. Analizar la viabilidad física y económico-financiera del enlace ferroviario Retiro-Once-Constitución (carga y pasajeros).

2. Impulsar gestiones frente al Estado Nacional, los entes reguladores y las empresas concesionarias para:

- Diferenciar ofertas de servicios para viajes urbanos y suburbanos.
- Promover la relocalización y/o apertura de estaciones del FFCC Belgrano Norte.
- Redefinir la Terminal del FFCC Belgrano Sur.
- Promover la electrificación de ramales de los FFCC San Martín y Belgrano.

b. La maximización del uso del transporte subterráneo y Premetro mediante la continuidad y extensión de la red con sentido de malla y enlace de los centros de trasbordo.

c. La racionalización del transporte público automotor con función de complementación de los modos guiados, a través de las siguientes acciones:

1. Rediseñar las trayectorias en relación a la jerarquización vial.

2. Ampliar la red de carriles exclusivos para ómnibus y taxis ocupados.

3. Analizar la conveniencia que el GCBA implemente nuevas líneas de transporte público automotor que perfeccionen el sistema.

d. La optimización del funcionamiento de taxis, remises y chárteres, a través de las siguientes acciones:

1. Regularizar y sistematizar las nuevas formas de transporte.
2. Establecer un sistema de paradas fijas y estacionamientos de espera.

e. La racionalización del uso de los automóviles privados, a través de las siguientes acciones:

1. Desalentar su uso en zonas y horarios de congestión.

2. Limitar el estacionamiento vehicular en arterias de tránsito intenso y fundamentalmente en aquellas donde circula el transporte automotor.

3. Regular la instalación de garajes y playas de estacionamiento, y prohibirlos en las áreas de congestión.

4. Definir y promover la instalación de playas de estacionamiento disuasorio del transporte privado como alimentadoras del sistema ferroviario de superficie y subterráneo.

5. Alentar el uso compartido de los automóviles privados.

f. La conformación de un sistema vial, a través de las siguientes acciones:

1. Completar el circuito de autopistas (tramos Boca-Retiro y Salguero-La Pampa) a efectos de otorgar al sistema de autopistas la función de red pasante de descarga de la red vial.

2. Adaptar los accesos y egresos del circuito de autopistas para el transporte de cargas.

3. Jerarquizar la red vial, estableciendo las características físicas y funcionales de los distintos tipos de arterias.

4. Incrementar las ciclovías, bicisendas, carriles y vías exclusivas para bicicletas hasta conformar una red que abarque toda la ciudad.

5. Realizar los estudios y las obras necesarios para dar conectividad franca a todos los sectores de la ciudad.

6. Rediseñar las calles secundarias de los barrios para su mayor uso peatonal y de bicicletas (ampliación de veredas, parquizaciones).

7. Adecuar las velocidades de los móviles a las distintas situaciones urbanas y proteger las áreas ambientales.

g. La eliminación de los conflictos entre modos mediante la eliminación de los pasos a nivel entre la red ferroviaria y la red vial principal por sobre elevación o soterramiento de las vías o calles y avenidas.

h. El mejoramiento de la conectividad transversal entre los distintos sectores de la ciudad, a través de las siguientes acciones:

1. Promover la instalación de sistemas de transporte de capacidad intermedia, especialmente en recorridos transversales que aún no justifiquen la instalación de subterráneos.

2. Incrementar la conectividad transversal sobre el Riachuelo mediante nuevos puentes mediante acuerdos con los partidos de la provincia de Buenos Aires.

i. La promoción de la intermodalidad, a través de las siguientes acciones:

1. Definir la localización de nuevos centros de trasbordo, sobre la base de las políticas de descentralización comunal y centralidades barriales.

2. Mejoramiento de los actuales espacios que operan como centros de trasbordo con facilidades para los modos públicos, semipúblicos y privados (estacionamiento de automóviles y motos, y guarderías de bicicletas).

3. Adoptar las modalidades más adecuadas para la gestión y mantenimiento de los centros de trasbordo.

4. Propender a la integración tarifaria.

j. La integración y mejora de la capacidad funcional y calidad ambiental de las estructuras intermodales de carácter regional y nacional, a través de las siguientes acciones:

1. Impulsar la participación del GCBA en los proyectos de las reparticiones nacionales a los efectos de concertar acuerdos sobre el nodo intermodal de Retiro.

2. Gestionar la instalación de estaciones periféricas a la Estación Terminal de Ómnibus de Retiro.

k. La promoción de medios alternativos de transportes menos contaminantes y no motorizados, a través de las siguientes acciones:

1. Desarrollar y promover el Sistema de Transporte Público de Bicicletas (STPB, Ley 2586).

2. Incorporar el Sistema de Transporte Público de Bicicletas al criterio de intermodalidad e integración tarifaria.

3. Desarrollar el Sistema de Transporte Público de Bicicletas como transporte alternativo, eficaz y ambientalmente sostenible entre sub-centros barriales.

4. Eliminación de barreras físicas y realización de mejoras estructurales que faciliten el uso del transporte público de bicicletas.

l. La promoción de formas energéticas menos contaminantes, a través de las siguientes acciones:

1. Promover tecnologías “híbridas”.

2. Reemplazo por energías renovables.

m. El ordenamiento del sistema de cargas, a través de las siguientes acciones:

1. Adecuar la red de tránsito pesado con especial atención a los centros generadores de carga.

2. Promover la mejora en el acceso ferroviario de cargas al Puerto de Buenos Aires.

3. Redefinir la red de transporte de substancias peligrosas.

4. Evaluar las alternativas de localización de las estaciones de transferencia y ruptura de carga, junto con los organismos nacionales y provinciales pertinentes.

n. El mejoramiento de la capacidad funcional y calidad ambiental de los equipamientos e infraestructuras del sistema de transporte, a través de las siguientes acciones:

1. Prever los espacios requeridos para las operaciones de interfases, talleres y cocheras del sistema de transporte terrestre, y prever los espacios para actividades logísticas del sistema portuario.

2. Definir los requerimientos urbano-ambientales de los equipamientos del sistema de transporte.

Artículo 8º.- HÁBITAT Y VIVIENDA

Los objetivos del PUA se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, con la debida preservación de las características singulares que otorgan identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

a. La promoción de la función residencial, a través de las siguientes acciones:

1. Promover la residencialización del Área Central con vistas a su revitalización y diversificación funcional.

2. Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad próximos a servicios de transporte público de alta capacidad.

3. Promover la conformación de tejido urbano y ocupación residencial en los sectores desocupados o con usos no consolidados, comprendidos entre Villa Lugano y Villa Soldati, y entre Flores Sur y Villa Soldati.

b. El mantenimiento de la diversidad funcional y de fisonomías del hábitat residencial, a través de las siguientes acciones:

1. Promover una diversidad no compartimentada en zonas residenciales.

2. Promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas.

3. Preservar los sectores urbanos de baja y media densidad poblacional que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación.

4. Promover actividades que fortalezcan a las identidades barriales.

c. El otorgamiento de niveles de calidad ambiental a todos los sectores residenciales, a través de las siguientes acciones:

1. Desarrollar planes de mitigación en los casos de instalaciones de riesgos.

2. Completar la ejecución del Plan de Ordenamiento Hidráulico (medidas estructurales y no estructurales).

3. Proponer e implementar acciones de mitigación de todas las formas de contaminación (atmosférica, sonora, visual, etcétera).

4. Promover la resolución de las situaciones de carencia de infraestructura sanitaria (en especial, la construcción del colector cloacal paralelo al Riachuelo).

5. Desarrollar campañas de difusión y adopción de sistemas de reducción del consumo superfluo de insumos críticos (agua, energía eléctrica, gas, combustibles).

6. Transformar o erradicar usos incompatibles con la actividad residencial.

7. Erradicar basurales y cementerios de automóviles, en particular en el área sur.

8. Recalificar sectores urbanos degradados por incompatibilidad de usos.

d. La promoción de políticas de vivienda asequible para la población en situación de déficit habitacional, a través de las siguientes acciones:

1. Facilitar la resolución habitacional de los sectores socioeconómicos con dificultades de acceso al mercado inmobiliario.

2. Implementar e intensificar las acciones de mejoramiento de las situaciones habitacionales críticas que puedan ser resueltas sin traslado (urbanización de villas; regulación de intrusiones; mejoras en inquilinatos, hoteles y pensiones; resolución de conjuntos habitacionales).

3. Implementar soluciones de las restantes situaciones habitacionales (ocupación del espacio público; casas y edificios tomados) asignando a dicho fin el uso de inmuebles fiscales (predios resultantes de las expropiaciones, autopistas, etcétera).

Artículo 9º.- ESPACIOS PÚBLICOS

El PUA tiene como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, a fin de dar lugar a funciones vitales como las de encuentro relax, confort y socialización, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad".

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

a. La conformación de un sistema de parques de escala metropolitana, a través de la articulación física y funcional de los grandes espacios de la ciudad ya conformados (Parque Tres de Febrero, Parques de Costanera Sur, la Reserva Ecológica y Parque Almirante Brown) y los que se creen en el futuro.

b. El mejoramiento funcional y ambiental de los parques, plazas y paseos existentes y ampliación de la oferta a escala urbana y barrial, a través de las siguientes acciones:

1. Promover su mejoramiento y rediseño manteniendo su integridad y considerando la diversidad de las demandas sociales.

2. Promover la parquización, forestación, iluminación y equipamiento de los parques con criterio de uso múltiple, fácil mantenimiento y valorización de elementos patrimoniales.

3. Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales desafectadas de usos anteriores.

4. Promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y patios de juego en relación adecuada a la densidad poblacional de las diversas zonas (por reconversión de predios fiscales; compra, expropiación, canje o convenio de uso de predios privados; utilización de áreas residuales).

5. Promover el uso público y la integración al entorno de los espacios libres disponibles en los predios y edificios pertenecientes al GCBA, resguardando su superficie absorbente, y establecer acuerdos con otros organismos públicos con igual sentido.

6. Alentar la habilitación de terrenos privados baldíos o en desuso como áreas de recreación pública.

7. Impulsar nuevas formas de administración y gestión de los grandes espacios públicos, mediante planes de manejo específicos.

c. Maximizar la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que rodean a la ciudad, a través de las siguientes acciones:

1. Garantizar la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.

2. Asegurar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

3. Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística, incorporando equipamientos.

4. Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

5. Con respecto al Riachuelo:

a) Promover la concreción de su saneamiento y de un mayor número de cruces.

b) Promover la construcción de los colectores costeros previstos en el Plan Hidráulico.

6. Con respecto al Río de la Plata.

a) Resolver el acceso franco de la población a la ribera, recuperando el camino de sirga y mejorando la conectividad transversal.

b) Promover la conectividad de los nuevos parques de Puerto Madero, Reserva Ecológica y Costanera Norte con el resto de la ciudad.

c) Condicionar el desarrollo de los predios privados costeros a la cesión de espacios significativos que aseguren la continuidad espacial del espacio público y la multiplicidad de sus usos.

d) Preservar con carácter de “patrimonio natural” e impulsar el uso público de los tramos costeros que aún conserven características naturales.

e) Preservar el perfil y/o silueta costera de los rellenos existentes.

d. La conformación de sistemas verdes que atraviesen la ciudad, a través de las siguientes acciones:

1 Preservar y ampliar el Corredor Verde Norte.

a. Incorporar las tierras fiscales que, siendo desafectadas de otros usos, sean destinadas a espacios públicos.

2 Conformar el Corredor Verde Oeste.

a. Destinar a uso público los espacios que resulten del soterramiento del ferrocarril.

b- Proponer para uso público superficies preferenciales de las playas ferroviarias de Liniers y Caballito.

3 Conformar el Corredor Verde Sur

a. Preservar y forestar los espacios públicos existentes aledaños al eje de las Av. Roca-Bergalli-Amancio Alcorta.

b. Articular los parques España, Ameghino y Patricios con recorrido arbolado y tratamiento de veredas que los identifiquen como sub-corredor verde del futuro Corredor Sur.

c. Incorporar espacios públicos en las playas ferroviarias de Estación Buenos Aires, Sola y Sáenz.

d. Conformar nuevos espacios y equipamientos públicos en caso de desafectación de predios fiscales.

e. Otorgar máxima vinculación con los espacios costeros del Riachuelo.

4 Articular los Corredores Verdes del Norte y del Sur

a. Por el Área Central

a1.- Reforzar la forestación de Av. 9 de Julio entre Retiro y Constitución.

a2.- Dar continuidad de espacios verdes desde Retiro por Av. Paseo Colón-Leandro N. Alem-Martín García y por Costanera Sur-Pedro de Mendoza-27 de Febrero.

b. Por la Av. General Paz.

b1. - Forestación intensiva de Av. Gral. Paz para complementar los espacios verdes aledaños (ex AU3, Parque Sarmiento, parques en el Gran Buenos Aires).

5 Crear otros sistemas verdes en el resto de la Ciudad.

a.- Articular los espacios de Agronomía, la “Isla” de La Paternal (Parque Warnes), Parque Los Andes y los usos públicos que se definan en la desafectación de las actuales playas ferroviarias de La Paternal y Federico Lacroze con forestación intensiva de la Av. Warnes y Jorge Newbery.

b.- Dar continuidad y tratamiento a los espacios verdes y públicos que va enhebrando a Av. Juan B. Justo-Bullrich.

c.- Vincular el Parque Sarmiento, Parque Saavedra, las Av. García del Río y Comodoro Rivadavia y los Parques del borde costero.

e. La ampliación de las áreas peatonales, a través de las siguientes acciones:

1. Incrementar y articular las vías y áreas peatonales en el Área Central.

2. Incrementar el ancho de veredas en relación al ordenamiento del transporte automotor en el Área Central.

3. Rediseñar las vías públicas barriales con parquización, conformación de redes de ciclovías y recorridos peatonales.

4. Favorecer el uso de las calles internas sin tránsito pasante, destinándolas a actividades recreativas.

f. La defensa, regulación y control de niveles de calidad ambiental y paisajística del espacio público, a través de las siguientes acciones:

1. Promover el uso de materiales, tratamiento de suelos y vegetación, que aumenten la absorción de las aguas de lluvia.

2. Parquizar y forestar las avenidas de intenso tránsito vehicular.

3. Garantizar la presencia de pulmones verdes dentro de la trama más densa y alejada de la costa, así como la reforestación de los espacios públicos de distintas escalas.

4. Resguardar las corrientes de aire provenientes de la costa regulando la masa edilicia mediante la normativa urbanística.

5. Regular, ampliar y renovar la oferta del mobiliario urbano con criterios de diversidad, utilidad y seguridad, incluyendo la provisión de baños públicos.

6. Incorporar la regulación de los espacios públicos aéreos y subterráneos.

7. Regular y controlar la oferta publicitaria (y demás elementos que afecten la calidad visual del espacio público) en forma congruente con el mobiliario urbano y el patrimonio urbano del entorno.

8. Articular las intervenciones en el espacio público en relación a las situaciones de riesgo y calidad ambiental de la ciudad.

9. Desarrollar un trabajo de concientización de la población acerca de la importancia del incremento de la vegetación en los espacios privados, y el cuidado y respeto en los espacios públicos

Artículo 10.- PRODUCCIÓN Y EMPLEO

El Plan Urbano Ambiental tiene como objetivo generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico a través de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado se establecen los siguientes lineamientos:

a. La promoción de la Ciudad como Centro de Negocios, a través de las siguientes acciones:

1. Asegurar la provisión y expansión de los servicios aeroportuarios (Aeroparque urbano y Aeropuerto de Ezeiza).

2. Facilitar el desarrollo de actividades administrativas en áreas con alto nivel de accesibilidad.

3. Promover la creación de un Centro de Exposiciones Metropolitano de escala y nivel internacional, preferentemente, en la Zona Sur.

4. Asegurar los servicios sanitarios, educativos, turísticos, de transporte y de abastecimiento que consoliden la competitividad de la Ciudad.

b. La generación de condiciones que faciliten el desarrollo de actividades administrativas, comerciales y de servicios, a través de las siguientes acciones:

1. Generar mejores condiciones para el incremento de las actividades centrales de distinta jerarquía.

2. Prever el necesario equipamiento que consolide los centros comunales y barriales, minimizando desplazamientos y promoviendo el desarrollo local, dirigido a la creación de empleos.

3. Promover la localización de actividades no residenciales con mínimo impacto ambiental en los terrenos a urbanizar, a fin de dinamizar las áreas circundantes.

4. Prever espacios potenciales para la localización de nuevas actividades en los grandes predios fiscales a refuncionalizar.

5. Impulsar que los grandes equipamientos (salud, educación, administración, abastecimiento) se localicen cercanos a las vías primarias y secundarias.

6. Localizar en la zona sur grandes equipamientos que mejoren el equilibrio urbano.

7. Promover el desarrollo de áreas comerciales a cielo abierto.

c. La promoción y el desarrollo industrial de avanzada, a través de las siguientes acciones:

1. Promover la creación de áreas dedicadas a la innovación en tecnología, investigación, transferencia, desarrollo y fomento industrial, y de Núcleos de Asistencia Productiva (mediante políticas de fomento industrial).

2. Fomentar la radicación de empresas de nueva generación con especial impulso en áreas industriales obsoletas.

d. La compatibilización ambiental de las actividades industriales y las áreas residenciales, a través de las siguientes acciones:

1. Permitir la localización de las industrias que no están expresamente prohibidas, con sujeción a las normativas vigentes.

2. Rever y actualizar la clasificación de procesos productivos por impacto ambiental en función de las nuevas tecnologías, teniendo en cuenta su entorno urbano.

3. Facilitar la operatividad competitiva de las industrias (mediante normativa, políticas de crédito y mejoramiento del sistema del transporte de carga).

4. Promover la localización de los establecimientos que impliquen fuertes impactos en el medio por sus movimientos de carga sobre la red de tránsito pesado.

5. Revisar la normativa para permitir la localización industrial ambientalmente compatible con los sectores residenciales.

6. Preservar los distritos mixtos en Nueva Pompeya, Villa Soldati, Paternal y Mataderos para las actividades que no requieran acceso de transporte pesado.

7. Promover la utilización de tecnologías limpias.

e. La consolidación y crecimiento de las pequeñas y medianas industrias, a través de las siguientes acciones:

1. Impulsar la modernización tecnológica y logística en articulación con políticas de desarrollo industrial y empleo.

2. Facilitar la adaptación de los edificios industriales y/o depósitos desocupados para la localización de empresas por sistema de venta o alquiler (hoteles y/o incubadoras industriales).

3. Apoyar el desarrollo de las industrias culturales

f. Optimizar el transporte de cargas, a través de las siguientes acciones:

1. Redefinir una red de tránsito y zonas de ruptura de cargas a nivel metropolitano y urbano que minimice el impacto sobre el medio.

2. Incrementar la utilización del modo ferroviario de cargas.

3. Establecer la circulación exclusiva del transporte de carga y el acceso vial directo por el circuito de autopistas a partir de su completamiento y adecuación.

4. Regular en forma diferenciada las actividades de carga y descarga dentro de la Ciudad (alimentos, medicamentos, residuos, etc.)

g. La promoción y el desarrollo del turismo, a través de las siguientes acciones:

1. Puesta en valor y desarrollo de circuitos turísticos con relación a los valores patrimoniales y culturales de la Ciudad.

2. Promover el desarrollo de la hotelería, gastronomía y demás servicios que conforman la infraestructura de turismo.

3. Elaborar estrategias de promoción de los atractivos que se localizan fuera de los circuitos tradicionales.

Artículo 11.- PATRIMONIO URBANO.

El Plan Urbano Ambiental prestará una particular atención a la variable patrimonial con el objeto de desarrollarla, incorporarla al proceso urbanístico e integrarla a las políticas de planeamiento, procurando armonizar las tendencias de transformación y el resguardo de aquellas áreas, paisajes, monumentos, edificios y otros elementos urbanos de relevante valor histórico, estético, simbólico y/ o testimonial.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

a. Completar, consolidar e incorporar la variable patrimonial a las estrategias y acciones de planeamiento, a través de las siguientes acciones:

1. Reglamentar las Áreas de Protección Histórica consignadas en el Código de Planeamiento Urbano aún no reglamentadas.

2. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación de las áreas, edificios y otros objetos que restan ser caracterizadas como distritos de protección patrimonial.

3. Completar el relevamiento, inventario, sanción y reglamentación para los edificios y otros objetos urbanos y paisajísticos que requieren protección, conciliando tal protección con las normas urbanísticas de su entorno.

4. Establecer mecanismos de protección preventiva para los distritos de preservación patrimonial en trámite, en tanto se tratan los respectivos proyectos.

5. Elaborar una legislación específica de protección de bienes arqueológicos y paleontológicos que cumplimente los objetivos de la Ley nacional Nº 25.743.

6. Dotar de amplias características participativas a los procesos de decisión y gestión de áreas y objetos patrimoniales.

7. Diferenciar categorías y procedimientos de protección según su relación con las Propuestas Territoriales e Instrumentales de este Plan urbano Ambiental.

8. Establecer un sistema de revisión permanente de las áreas y catalogaciones existentes, a fin de ajustar su alcance en términos de aumento o reducción de los inventarios, de acuerdo a nuevas evidencias urbanísticas y ambientales y/o nuevas proposiciones comunitarias.

b. Generalizar pautas especiales de manejo de las áreas y objetos patrimoniales protegidos, a través de las siguientes acciones:

1. Ajustar y ampliar las actuales categorías de protección a fin de facilitar la adaptación de los edificios patrimoniales a nuevas actividades que recompongan y reactiven las características paisajísticas y ambientales de sectores urbanos específicos.

2. Complementar las normativas de protección con programas orientados a recuperar, apoyar y/ o fortalecer las actividades y la calidad urbana, integrándose a los diferentes instrumentos de planificación y/o gestión de este Plan Urbano Ambiental.

3. Implementar medidas de sostenimiento de la población residente en contextos de reciclaje de tejidos, reconversión de actividades e incremento de los valores inmobiliarios derivados de las acciones patrimoniales.

4. Mejora, reglamentación, actualización y desarrollo de los estímulos e incentivos a la protección patrimonial (FEREC, TCC, desgravaciones y/ o exenciones impositivas)

5. Organización y promoción de actividades educativas, culturales e informativas como forma de difusión del patrimonio y fomento de la participación ciudadana (señalización, programas educativos, publicaciones impresas y/ o digitales, etcétera).

TÍTULO SEGUNDO
Capítulo I

Propuestas Instrumentales

Artículo 12.- La puesta en marcha de las acciones del Plan Urbano Ambiental requiere que las Propuestas Territoriales expuestas en el capítulo anterior se implementen mediante instrumentos de diversa índole.

Cuando por su índole metropolitana las propuestas excedan la territorialidad del Gobierno de la Ciudad y/o sus competencias, es indispensable formalizar acuerdos y/o convenios con las autoridades de las otras jurisdicciones involucradas. En dichos acuerdos y/o convenios se establecerán las características de las acciones a encarar y desarrollar.

Artículo13.- Los Instrumentos que se consideran necesarios pueden ser agrupados en cuatro grandes conjuntos que en la gestión y desarrollo concretos del PUA no actuarán en forma aislada, sino que se implementarán según diversas combinaciones particulares, a saber:

a. Instrumentos de planificación: son aquellos que permiten profundizar los lineamientos propositivos del Plan a niveles de mayor detalle. Pueden abarcar determinados sectores geográficos de la ciudad o bien aspectos temáticos de la misma. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.
b. Instrumentos de gestión: son aquellos destinados a facilitar el desarrollo de las acciones propuestas. Abarcan una gran diversidad que va desde los instrumentos destinados a dar sustento a la promoción y a la gestión urbana, otros de índole económica y aquellos de carácter esencialmente normativo y sistemático que usualmente son objeto de actualizaciones y se encuentran generalmente ordenados en forma de Códigos.
c. Instrumentos de participación: son aquellos que promueven y facilitan la participación de la comunidad en la gestión urbano-ambiental. Las modalidades propuestas se ajustan a lo establecido por la Constitución y por la Ley Nº 71 en sus artículos 5, 6 y 7.
d. Instrumentos de Monitoreo y Control: son aquellos que dan continuidad a la gestión y permiten verificar el cumplimiento de las metas fijadas, cabiendo destacar la importancia de contar con bases de datos y sistemas de información geográfica actualizados para una correcta gestión urbano-ambiental.

Capítulo II
Instrumentos de Planificación

Artículo 14.- Estudio Diagnóstico.

Estos estudios son antecedente obligado de cualquiera de los planes que se detallan en los artículos 15 a 19, ya que deben dar sustento a las propuestas que en los mismos se formulen. Además de describir y evaluar el estado de situación correspondiente al caso, deberán plantear las hipótesis que den razón del problema y los escenarios alternativos futuros, caracterizados según sus dimensiones sociales, económicas, urbanísticas y ambientales, que puedan preverse en caso de no realizarse intervenciones.

Artículo 15.- Plan de Comuna.

Este Instrumento tiene por objetivo desarrollar, con la participación primaria de las propias Comunas, los aspectos particulares de sus respectivos territorios, debiendo guardar congruencia con los planes de las restantes Comunas y con los lineamientos establecidos por el PUA para la ciudad en su conjunto

Artículo 16.- Plan de Sector.

Se encuentra regulado en el parágrafo 9.1.2.3. del Código de Planeamiento Urbano.

Habilita al Poder Ejecutivo a elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo de un área.

Artículo 17.- Plan de Detalle.

Se encuentra establecido en el Capítulo 9.1.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para aquellas áreas que requieran, por su especial particularidad, planes a escala de cada uno de los predios comprendidos.

Artículo 18.- Áreas de Desarrollo Prioritario.

Se encuentra regulado en el Capítulo 8.3 del Código de Planeamiento Urbano, y tiene por finalidad lograr los objetivos de Renovación Urbana especificados en el Capítulo 8.1., a través de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación existente.

Artículo19.- Plan Temático.

Las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión de la Ciudad. Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas

Artículo 20.- Evaluación de Impacto.

Estas evaluaciones son la instancia final obligada de cualquiera de los planes que se detallan en los art. 15 a 19 de la presente Ley. Considerarán la totalidad de efectos positivos y negativos de índole social, económica, urbanística y ambiental que puedan preverse como resultado de su realización. La comparación entre la Evaluación de Impacto y los escenarios futuros desarrollados en el Estudio Diagnóstico, será el fundamento de la decisión que se adopte con respecto a los Planes propuestos.

Capítulo III
Instrumentos de Gestión

Artículo 21.- Instrumentos de Desarrollo

Tienen como objetivo general concretar eficazmente las intervenciones determinadas por el PUA, aplicar los instrumentos legales vigentes, fomentar y regular la participación de los distintos actores involucrados en la gestión urbanística y promover actuaciones interjurisdiccionales.

a. Programas de actuación.

Estos Programas determinan el ordenamiento de las acciones a ejecutar para el logro de los objetivos particulares propuestos para una temática o recorte territorial específicos, dentro del contexto de los lineamientos del PUA. En cada caso, tendrán una articulación determinada con los otros Instrumentos de Planificación involucrados por motivos de localización geográfica o por coincidencia temática. Los Programas de Actuación incluyen una diversidad de acciones, y deben ser precedidos por los respectivos estudios y gestiones que concurran a viabilizarlas y precisarlas mediante mecanismos operativos transectoriales. La implementación ejecutiva de estos Programas debe incluir a grandes rasgos (1) la programación de obras y mejoras a realizar por el gobierno o con la participación del mismo. La concreción de una obra o mejora debe establecer prioridades de realización, especificando en forma precisa los objetivos por etapas; prefijar el presupuesto total de la obra o mejora discriminando el gasto parcial de cada etapa; enumerar las fuentes de recursos y financiamiento y los estudios de preinversión; (2) las previsiones de afectación de terrenos que deben ser adquiridos o expropiados; (3) la coordinación con otras jurisdicciones, con organismos sectoriales provinciales y nacionales, y con los entes de servicios urbanos. La programación de estas acciones debe tener en cuenta las normativas vigentes, verificando su congruencia con las mismas, o bien elaborando y gestionando la implementación de las nuevas normativas requeridas.

b. Informe Anual de Metas.

En forma paralela a las presentaciones del Ejecutivo referentes al Presupuesto de la Ciudad Autónoma, el Informe Anual de Metas se remitirá a la Legislatura de la Ciudad debiendo describir: (1) el grado de cumplimiento de las metas físicas y financieras del PUA en el período anual anterior, dando cuenta detallada de los avances obtenidos, de las dificultades y/ o desviaciones observadas en su gestión, con especial énfasis en los

resultados arrojados por los Instrumentos de Monitoreo; (2) las metas físicas y financieras del PUA a cumplir en el período anual subsiguiente, los ajustes propuestos en las modalidades de su ejecución y los previsibles comportamientos de las variables empleadas por los Instrumentos de Monitoreo.

En concordancia con la Constitución de la Ciudad y de la Ley Nº 71, el Informe Anual de Metas será remitido de manera formal y con la antelación suficiente al Consejo del Plan Estratégico a fin de recabar sus opiniones y proposiciones en cuanto a su contenido particular y en cuanto a la evolución local y general de los lineamientos del PUA. Con los mismos objetivos será también remitido por cuerda separada a las Comunas.

Artículo 22.- Instrumentos de Promoción.

a. Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC).

Es un Instrumento vigente establecido por el Artículo 10.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, que requiere ser reglamentado. Su objetivo es financiar obras y mejoras en edificios alcanzados por las normas de protección patrimonial y se integrará con recursos provenientes de diversos orígenes.

b. Capacidad Constructiva Transferible.

Es un Instrumento establecido por el Artículo 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano que se materializa en un Convenio Urbanístico Especial, según lo establecido por el Capítulo 8.4 del CPU. Su validez y conveniencia deberá ser revisada cuando se redacte y someta a tratamiento legislativo el nuevo Código Urbanístico que, tal como se define más abajo, supondrá la regulación del tejido edilicio por pautas morfológicas y, en consecuencia, la anulación de los indicadores cuantitativos.

c. Convenios Urbanísticos.

Están incluidos en el Capítulo 8.4. del Código de Planeamiento Urbano y se los redefinirá en la misma oportunidad. Conciernen a acuerdos celebrados entre el Poder Ejecutivo u organismos descentralizados de la Administración y personas físicas o jurídicas. También podrán ser objeto de contratos interjurisdiccionales. En el Código vigente pueden ser de dos tipos: los Convenios Generales, que se refieren a cualquier sector de la Ciudad, y los Convenios Especiales, que son los relativos a la preservación del patrimonio urbano, arquitectónico y paisajístico y a las áreas de desarrollo prioritario. Son mecanismos destinados a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes. Se considera que su utilización deberá estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público. Para garantizar dicho objetivo, las propuestas serán objeto de un Estudio Diagnóstico previo y de una Evaluación de Impacto final, tal como se prevé para los diferentes tipos de Planes descriptos en “Instrumentos de Planificación.”

d. Banco de Tierras e Inmuebles.

El Banco de Tierras e Inmuebles es un Instrumento de promoción del desarrollo urbano establecido por la Ley Nº 71. Tiene el objetivo de asegurar la disponibilidad de tierras e inmuebles para el desarrollo de las acciones derivadas de los lineamientos del PUA, mediante su adquisición y/o disposición anticipada. Debe funcionar logrando una operatoria ágil y transparente orientada a programas relativamente inmediatos, evitando que se convierta en una reserva general para intervenciones indeterminadas.

Artículo 23.- Instrumentos Económicos:

Tienen como objetivo general propender al desarrollo equitativo de la ciudad. A dicho fin, deben establecer criterios tributarios que graven el aumento de valor que sufra la propiedad inmueble con motivo de la realización de obras públicas, cambios de la normativa, meras intervenciones públicas administrativas o por el mero hecho de cambio de valor aunque la causa sea privada, mediante el impuesto de plusvalía.

a. Contribución por mejoras.

Es un sistema que obliga a todo propietario de un inmueble que ha sido beneficiado por obras públicas, a pagar las contribuciones que se establezcan, como compensación parcial del plusvalor que se ha generado en su propiedad.

b. Tributos y Tasas.

En una efectiva gestión del suelo y el ambiente, los organismos responsables deberán adoptar aquellos tributos y tasas que se conviertan en variables fundamentales de las ecuaciones económico-financieras que guían las decisiones de los agentes económicos respectivos. Se debe enfatizar el carácter progresivo en el tiempo de estos instrumentos tributarios, así como la posibilidad de incluir sucesivas tipologías y conceptos de equidad y progresividad como el de captación de plusvalías urbanas generadas por obras públicas y/o cambios normativos en la regulación de usos y permisos de construcción.

Artículo 24.- Instrumentos Normativos.

Son disposiciones que regulan la construcción y las formas de uso de la ciudad, las que suelen compilarse en códigos Actualmente, la Ciudad cuenta con Códigos de Planeamiento Urbano (CPU), de Prevención de la Contaminación (CPC), de la Edificación (CE) y de Habilitaciones y Verificaciones (CHV), así como leyes ambientales y de accesibilidad. Se propone que estos Instrumentos sean reformulados de acuerdo a los siguientes criterios normativos:

a. Código Urbanístico.

El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano y tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores.
Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados.

La normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.

Los espacios no edificables deberán tener en cuenta sus características de permeabilidad en vista de las variables referentes a los escurrimientos pluviales y los consecuentes riesgos de anegabilidad.

Se reconocerán los sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales. Dado que los objetivos de preservación del actual Código de Planeamiento Urbano se reconocen no sólo en las Áreas de Protección Histórica sino también en los distritos caracterizados como “Urbanizaciones Determinadas” y “Arquitectura Especial”, se considera apropiado que en la elaboración del futuro Código Urbanístico se revisen estas distinciones a fin de eliminar incongruencias y formular una orientación unificada para todos los sectores urbanos que ameriten medidas especiales de protección.

Asimismo se deberá mantener la correspondencia entre población residente y usuaria, y la disponibilidad de infraestructura de servicios básicos.

Se incorporarán a los criterios de conformación urbana, aquellos derivados de las estrategias de adaptación al cambio climático global, considerando principalmente la vulnerabilidad de la ciudad a dicho fenómeno.

En los casos de actividades potencialmente molestas, se considerarán sus riesgos en función de la acumulación de usos similares en la misma zona.

Con respecto al espacio público se debe considerar el conjunto de disposiciones referentes a la morfología, los componentes, las actividades y las formas de uso de los espacios de superficie y aéreos que lo conformen. Se deberá considerar al espacio público, como una unidad de diseño que engloba a todos sus componentes y que debe ser valorada por su calidad paisajística.

El paisaje urbano se debe considerar a partir de una visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas, concibiéndolo como producto de la interacción dinámica de sus componentes naturales (tal como el relieve, la hidrología, la flora y la fauna) y sus componentes antrópicos (trazado urbano, tejido edilicio, infraestructuras, patrimonio histórico y monumental, etcétera.).

Asimismo, deberá considerarse al espacio público como una unidad funcional, a efectos de observar criterios de compatibilidad entre las actividades que en él se desarrollan.

b. Código Ambiental.

Este nuevo Código contendrá el conjunto de disposiciones que regulen la calidad del medio ambiente con vistas al logro de su máxima sustentabilidad y el control de las situaciones de riesgo. A tal fin se atenderá a la prevención de acciones ambientalmente inadecuadas y, en su caso, la resolución o morigeración de las situaciones indeseables existentes, asegurando la máxima recuperación posible del medio afectado.

Se establecerán medidas y mecanismos de negociación y concertación para la promoción de las acciones ambientales sustentables y la disuasión de las prácticas incorrectas. El desarrollo del Código Ambiental, deberá tener en cuenta la escala metropolitana de los procesos ambientales más significativos, tal como fuera expresado en el capítulo pertinente.

Será prioritaria la promoción de medidas preventivas y la puesta en práctica de acciones ambientales sustentables. Este Código contendrá los mecanismos procedimentales de las acciones judiciales de índole ambiental, incluyendo el procedimiento de recomposición del ambiente en caso de daño ambiental colectivo.

c. Código de Edificación.

Este Código deberá adecuarse a los anteriores a fin de garantizar la seguridad y calidad ambiental de las edificaciones. Incluirá normas referidas a dimensiones mínimas de los ambientes, de los vanos de iluminación y ventilación, la seguridad (especialmente en locales de uso masivo) y la accesibilidad para personas con necesidades especiales. Por otra parte, propenderá a la utilización de criterios bioclimáticos que concurran a mejorar la calidad ambiental y el ahorro energético, mediante la promoción de disposiciones, técnicas y materiales adecuados a dichos fines. Se elaborarán normas de edificación que prevean la repercusión del cambio climático global y sus consecuencias en la habitabilidad de los edificios, sus instalaciones de climatización y ventilación, y su incidencia sobre el microclima de la ciudad o zonas de la misma.

d. Código de Habilitaciones y Verificaciones.

Este Código también deberá adecuarse a los Códigos anteriores. Como criterios generales pueden señalarse:

- Homogeneización del Nomenclador de Actividades para todos los Instrumentos Normativos, a fin de facilitar su aplicación y evitar confusiones.
- Implementación de revisiones periódicas de las habilitaciones otorgadas; en especial, en los casos de zonas que estén sujetas a procesos de renovación y en el caso de actividades que estén sujetas a procesos de ajuste de sus requerimientos de funcionamiento, en razón de las perturbaciones ambientales que puedan ocasionar.
  - Anulación de la revisión de la habilitación en casos de cambio de titularidad de la firma.
  - Obligatoriedad de seguros específicos para las actividades ambientalmente riesgosas.
  - Verificaciones basadas en la continuidad de los rasgos según los cuales se ha procedido al encuadramiento y habilitación de la actividad

Capítulo IV
Instrumentos de Participación

Artículo 25.- Los diversos lineamientos e instrumentos del PUA deben ser decididos e implementados en marcos participativos que aseguren el consenso y la adecuación a las

expectativas de los habitantes de la ciudad mediante la intervención metódica y ordenada de la mayor cantidad y calidad de los actores que sean los responsables políticos y técnicos de la gestión del PUA, sean las organizaciones sociales y comunitarias como también los ciudadanos a título particular. Por tanto, se ajustarán los mecanismos ya existentes o bien se crearán nuevos dispositivos que promuevan y faciliten las actividades participativas. Como soporte general de estos procesos se crearán instancias de gestión que garanticen la difusión pública y masiva de los diagnósticos, los lineamientos y los instrumentos del PUA, sin la cual los objetivos de los Instrumentos Participativos se verían severamente obstaculizados.

a. Comisión Asesora del Consejo del Plan Urbano Ambiental.

En conformidad a lo establecido por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y por la Ley Nº 71, la Comisión Asesora, con carácter honorario y permanente, e integrada por entidades de índole académica, profesional y comunitaria, asiste al CoPUA en la elaboración, revisión, actualización y seguimiento del Plan Urbano Ambiental y de sus Instrumentos. Dicha Comisión, se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.

b. Foro Participativo Permanente del Consejo del Plan Urbano Ambiental.

Conforme con lo establecido por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, y por la Ley Nº 71, el Foro Participativo Permanente es el ámbito del Consejo del Plan Urbano Ambiental, donde los diversos actores comunitarios, tanto entidades como ciudadanos a título individual, pueden expresarse y actuar participativamente acerca de las Propuestas Territoriales e Instrumentales del Plan Urbano Ambiental. El Foro facilita la participación de personas con diferentes conocimientos, experiencias, ideas y opiniones respecto de las cuestiones comprendidas en el Plan Urbano Ambiental. Puede debatir y formular aportes relacionados con la identificación de temas, el análisis de problemas, la búsqueda de información, la proposición de prioridades, formas de resolución, monitoreo y cursos de acción para la implementación de las acciones. A su vez, el Foro Participativo Permanente es un espacio pertinente para proponer, elaborar, evaluar y establecer nuevas instancias y metodologías de participación en el ámbito de su incumbencia. Dicho Foro se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.

c. Audiencia pública.

Es instituida por la Constitución como mecanismo de participación directa. Para su perfeccionamiento, debería considerar en su desarrollo el tratamiento de varios aspectos de interés implicados (normativos, tributarios, económicos, organizacionales, participativos, etcétera); la conformación de comisiones mixtas (Ejecutivo-Legislatura) que registren lo acontecido en las audiencias, así como la definición de una categoría particular de audiencia en relación a los Planes de Comunas y sus incumbencias.

d. Difusión y publicaciones.

Los organismos a cargo del desarrollo del PUA, y en particular de sus Instrumentos de Participación, deberán establecer y ejecutar programas específicos y consistentes de difusión pública y masiva del PUA, incluyendo contenidos permanentemente actualizados referentes a sus diagnósticos, sus lineamientos y la evolución de sus diversos tipos de instrumentos.

Capítulo V

Instrumentos de Monitoreo

Artículo 26.- El establecimiento de un sistema de monitoreo tiene por objetivo retroalimentar la acción a través de la medición y evaluación de los resultados alcanzados en el contexto urbano y metropolitano. Permitirá disponer de información actualizada general y específica, entendida como un insumo básico para dar sustento a las evaluaciones y tomas de decisiones en el desarrollo del Plan Urbano Ambiental; en particular, debe brindar un soporte consistente para el Informe Anual de Metas y para los diversos Instrumentos de Participación.

a. Monitoreo General.

Este monitoreo debe reflejar la calidad urbana y ambiental de la Ciudad. Deberá basarse en una identificación selectiva de las variables determinantes de la mencionada calidad, mediante uno o varios indicadores cuantitativos propios de cada variable. El conjunto articulado de estas variables procurará describir el conjunto de las situaciones urbanas de manera integral, abarcando todas las dimensiones pertinentes (demográficas, económicas, inmobiliarias, ambientales, movilidad, pobreza urbana, satisfacción de los habitantes en general y por sectores afectados, género, etc.). Sus resultados serán cotejados secuencialmente con las metas que se hayan establecido, concurriendo a la evaluación y eventual modificación de los cursos de acción y de las prioridades del PUA.

b. Monitoreos Particulares.

El sistema antes descripto de monitoreo de las variables urbanas y ambientales será aplicado en forma particular y circunstancial en los casos de requerimientos específicos derivados de programas y/ o situaciones sectoriales o temáticas que así lo ameriten dado su significado, o bien por la aparición de valores en los respectivos indicadores que sugieran la emergencia de riesgos relevantes en los aspectos urbanos y ambientales.

c. Monitoreo de Instrumentos.

Es el monitoreo general que se lleve a cabo en el marco de la gestión de los Instrumentos. Debe permitir evaluar la calidad y la eficacia de los citados Instrumentos en todas sus variedades a fin de ajustar y perfeccionar dicho conjunto de herramientas. A tal fin se emplearán de manera particularizada las variables urbanas y ambientales pertinentes y sus respectivos indicadores.

TÍTULO TERCERO
Implementación del Plan Urbano Ambiental

Artículo 27.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo que desarrolle las gestiones necesarias a efectos de suscribir los acuerdos y convenios interjurisdiccionales que resulten necesarios para el cumplimiento de las estrategias y acciones de nivel metropolitano establecidas en este Plan Urbano Ambiental.

Artículo 28.- El Poder Ejecutivo adoptará todas las medidas administrativas necesarias a efectos de ajustar la normativa urbanística y ambiental, así como las obras públicas a la presente Ley, debiendo darle al Consejo del Plan Urbano Ambiental intervención que le compete en el marco de las facultades conferidas por la Constitución de la Ciudad y reglamentadas por la Ley Nº 71.

Artículo 29.- Sin perjuicio del ejercicio de sus responsabilidades en las tareas que la Ley y los reglamentos le han asignado, el Consejo del Plan Urbano Ambiental se abocará con carácter prioritario y en forma articulada al desarrollo de:

a. Un Modelo Territorial que referencie gráficamente las principales estrategias establecidas en este Plan Urbano Ambiental.
b. Un Programa de Actuación sobre la temática Transporte y Movilidad, en articulación con la Subsecretaría de Tránsito y Transporte.
c. Un Programa de Actuación sobre la temática Revitalización de la Zona Sur, en articulación con la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el organismo que en el futuro lo reemplace.
d. La modificación de los instrumentos vigentes a perfeccionar y el desarrollo de los restantes instrumentos propuestos en este Plan Urbano Ambiental, dando especial prioridad al Código Urbanístico.

Dichas acciones se desarrollarán con carácter participativo, mediante el pleno funcionamiento del Foro Participativo Permanente y la Comisión Asesora (permanente y honoraria) del Plan Urbano Ambiental, y en coordinación con las futuras Comunas, el Consejo de Planeamiento Estratégico, y los restantes organismos del Gobierno de la Ciudad con incumbencias específicas en cada caso.

Artículo 30.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo que dote al Consejo del Plan Urbano Ambiental de los recursos institucionales, humanos, técnicos, operativos y económicos que resulten necesarios para el cumplimiento de las funciones que le otorga la Ley Nº 71 en general, y de las establecidas en lo inmediato por el Artículo 28º de la presente Ley.

Artículo 31.- Encomiéndase a la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires la programación y ejecución, en todas sus sucesivas planificaciones anuales, auditorías de gestión acerca del desarrollo y aplicación de las Propuestas e Instrumentos de este Plan Urbano Ambiental.

Artículo 32.- Comuníquese, etc.

DIEGO SANTILLI

CARLOS PÉREZ

Nota: no se adjunta el ANEXO I

Se puede consultar en:
http://www.ciudadyderechos.org.ar/derechosbasicos_l.php?id=3&id2=114&id3=2480

Por su parte el Código de Planeamiento Urbano se puede bajar de:
http://www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento_obras/copua/codigo_planeamiento.php

III.2 PROVINCIA DE BUENOS AIRES -

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764,13127 y 13342.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

TITULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1°.-La presente ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.

c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.

d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTICULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.

b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.

d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.

e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTICULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPITULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTICULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

a) Areas rurales.

b) Areas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS AREAS Y SUBAREAS

ARTICULO 6°.- Se entiende por:

Area Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.

b) La edificación de las parcelas.

Areas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTICULO 7°.- Denomínanse:

a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) Zona comercial y administrativa: La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) Zona industrial: La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) Zona de recuperación de dunas o médanos vivos: Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) Zona de usos específicos: La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTICULO 8°.- Denomínanse:

a) Espacios circulatorios: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

CAPITULO III
DELIMITACION Y DIMENSIONADO

ARTICULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTICULO 10°.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTICULO 11°.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTICULO 12°.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

ARTICULO 13°.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m2) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m2/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m2/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m2/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m2) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPITULO IV
DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTICULO 14°.- (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTICULO 15°.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.

b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.

e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.

f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
Red primaria de servicios públicos.
Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTICULO 16°.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTICULO 17°.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

a) Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

c) Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.

d) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.

e) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.

g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:

Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
Densidad poblacional propuesta.
Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTICULO 18°.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

1.- Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta ley.

2.- Construcción de edificios en el total de las parcelas.

3.- Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)

4.- Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTICULO 19°.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTICULO 20°.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ARTICULO 21°.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTICULO 22°.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTICULO 23°.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTICULO 24°.- (Ley 10.764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TITULO III
DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO
CAPITULO I
DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 25°.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTICULO 26°.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

1) Tipo de uso del suelo.
2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
4) Subdivisión del suelo.
5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTICULO 28°.- (Decreto Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTICULO 29°.- (Decreto Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTICULO 30°.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTICULO 31°.- (Decreto Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPITULO II
DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

ARTICULO 32°.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

1.- Población dispersa.
2.- Población agrupada.
3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTICULO 33°.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTICULO 34°.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTICULO 35°.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTICULO 36°.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTICULO 37°.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluídos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTICULO 38°.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTICULO 39°.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

1.- Población.
2.- Densidad neta.
3.- El área neta de espacios edificables.
4.- La superficie edificada por habitante.
5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ARTICULO 40°.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTICULO 41°.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	**Cantidad de Ambientes**	**Personas por Dormitorio**	**Sup.Cubierta Total mínima por persona**
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m2
	Más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTICULO 42°.- Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTICULO 43°.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su

equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTICULO 44°.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del cuelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTICULO 45°.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

Uso residencial: 2,5.
Uso comercial, administrativo y análogos: 3.
Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTICULO 46°.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTICULO 47°.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTICULO 48°.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTICULO 49°.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPITULO III
DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTICULO 50°.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTICULO 51°.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTICULO 52°.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Area Urbana en general	**Ancho Mínimo M.**	**Sup. Min. m2**
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).		
Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Areas complementarias. Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el

caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes". Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que éstas urbanizaciones ocasionan.

ARTICULO 53°.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTICULO 54°.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTICULO 55°.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTICULO 56°.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	**Area verde**	**Reserva Uso Público**
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial

En ampliaciones de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.
En reestructuraciones dentro del área urbana:		

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTICULO 57°.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTICULO 58°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parquizada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTICULO 59°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTICULO 60°.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTICULO 61°.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPITULO IV
DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 62°.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTICULO 63°.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPITULO V
CLUBES DE CAMPO

ARTICULO 64°.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

a) Esté localizada en área no urbana.

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTICULO 65°.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTICULO 66°.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	**Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)**	**Superficie Total Mínima Ha.**	**Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)**	**Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club**
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Area común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTICULO 67°.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTICULO 68°.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTICULO 69°.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TITULO IV
DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 70°.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTICULO 71°.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTICULO 72°.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPITULO II

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTICULO 73°.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPITULO III
DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACION

ARTICULO 74°.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTICULO 75°.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

1.- Delimitación preliminar de áreas.
2.- Zonificación según usos.
3.- Planes de ordenamiento municipal.
4.- Planes particularizados.

ARTICULO 76°.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTICULO 77°.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTICULO 78°.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTICULO 79°.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTICULO 80°.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTICULO 81°.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTICULO 82°.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTICULO 83°.- (Decreto Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTICULO 84°.- (Decreto-Ley 10128/83) Los Municipios, mediante ordenanzas, podrán declarar a determinadas zonas en que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo, como:

1.- De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
2.- De edificación necesaria.
3.- De englobamiento parcelario.

ARTICULO 85°.- La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento implicará el compromiso de dotar a determinada zona de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos nacionales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

ARTICULO 86°.- Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, los municipios podrán establecer un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruída, que se aplicará a obras de infraestructura y equipamiento comunitario.

ARTICULO 87°.- La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruída o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar.

ARTICULO 88°.- Lo establecido en el artículo anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.

b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.

c) Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

Si la obra se hubiera indicado, pero no concluído, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

d) Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior la parcela respectiva quedará por la presente ley declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.

Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.

e) También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el artículo 86.

f) A los fines de este artículo, se entenderá por edificación concluída al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTICULO 89°.- Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta pública subasta dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal.

La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 90°.- Los plazos establecidos en los artículos anteriores se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado.

ARTICULO 91°.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconformación parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTICULO 92°.- La Provincia ejecutará, con o sin la participación de entidades o empresas privadas, programas de adecuación de uso o reconformación parcelaria en áreas cuyo desarrollo sea prioritario.

TITULO V
DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTICULO 93°.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTICULO 94°.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.

2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.

3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, la medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTICULO 95°.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTICULO 96°.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTICULO 97°.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TITULO VI
DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY

ARTICULO 98°.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

ARTICULO 99°.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta ley.

ARTICULO 100°.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTICULO 101°.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 102°.- (Decreto Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTICULO 103°.- La presente ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTICULO 104°.- (Decreto Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

LEY 14.449

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. La presente ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

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

b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.

c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

Artículo 2.- Lineamientos generales. La presente ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Artículo 3.- Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

Artículo 4.- Déficit urbano habitacional. A los fines de esta ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

Artículo 5.- Responsabilidades. El Estado provincial es el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los gobiernos municipales y de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

Artículo 6.- Registro de demanda habitacional. Los municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1 inciso b) e informarlas a la autoridad de aplicación para su planificación.

Artículo 7.- Autoridad de aplicación. Deberes. La autoridad de aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 8.- Lineamientos generales. La autoridad de aplicación y los municipios deben implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.

b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.

c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.

d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.

e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.

f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.

g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.

h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa Pro.Cre.Ar creado por Decreto del Poder Ejecutivo nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/1977.

Artículo 9 - Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente ley deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II
PRINCIPIOS RECTORES

Artículo 10 - Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

a) El derecho a la ciudad y a la vivienda.

b) La función social de la propiedad.

c) La gestión democrática de la ciudad.

d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 11. - Derecho a la ciudad y a la vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.

b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.

c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas; y

d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

Artículo 12.- Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

Artículo 13.- Gestión democrática de la ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

Artículo 14.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel provincial y municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III
DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

Artículo 15.- Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

a) 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 y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:

I. La cercanía a las áreas de centralidad.

II. Las facilidades de accesibilidad y conectividad.

III. El nivel de consolidación urbana.

IV. La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

b) Los 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.

c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.

d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.

e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley 13.059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.

f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

Artículo 16.- Directrices generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.

b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.

c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.

d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.

e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.

f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos los grupos sociales.

g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.

h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN I
PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

Artículo 17.- Programa de lotes. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

Artículo 18.- Promoción de procesos de organización colectiva. La autoridad de aplicación y los municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos 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.

Artículo 19.- Definiciones. A los fines de esta ley se entiende por:

a) Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individual o colectivas.

b) Lotes con servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos.

c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia.

d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

Artículo 20.- Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por Decreto 3.389/1987 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.

c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.

d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.

e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la autoridad de aplicación, por los municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

Artículo 21.- Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14 m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11 m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150 m.).

b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200 m2) y un frente no menor a ocho metros cuadrados (8,00 m2).

Artículo 22.- Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) y con un frente de hasta siete metros (7 m) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30 %) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por Decreto 3.389/1987 y sus normas modificatorias.

Artículo 23.- Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.

b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.

c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.

d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.

e) Forestación y señalización urbana.

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

Artículo 24.- Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

Artículo 25.- Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.

b) Que su entorno esté consolidado o semi consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.

a. Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.

b. Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.

c. Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente.

d. Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCIÓN II
INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

Artículo 26.- Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la provincia de Buenos Aires.

Artículo 27.- Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente ley se entiende por:

a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.

b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino

organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.

c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son general decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes deservicios públicos.

Artículo 28.- Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la autoridad de aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.

b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los municipios.

c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.

d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información geográfica.

e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad para evitar procesos de gentrificación; y

f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de autoridad de aplicación de la Ley 10.707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios Relevados.

Artículo 29.- Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

a) Necesidades de reordenamiento urbano.

b) Hacinamiento de hogares.

c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Artículo 30.- Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

Artículo 31.- Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por Decreto 3389/1987 y sus normas modificatorias.

.
Artículo 32.- Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

Artículo 33.- Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

Artículo 34.- Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

Artículo 35.- Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva.
A tales fines, la autoridad de aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

Artículo 36.- Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La autoridad de aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una mesa de gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III
FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

Artículo 37.- Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Fondo Fiduciario Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat, con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

Artículo 38.- Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat” se integra por:

a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.

b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.

c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.

d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.

e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

Artículo 39.- Fondeo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50 %) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la planta urbana vacante o baldíos por aplicación de la ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat". La Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como fiduciario.

Artículo 40.- Implementación y finalidad. El fondo fiduciario operará a través de los municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, que serán consideradas organizaciones de microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.

b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.

c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

Artículo 41.- Asistencia técnica. El fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el fiduciario asiste a las organizaciones de microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

Artículo 42.- Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

Artículo 43.- Apoyo a cooperativas de ahorro. La autoridad de aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas

SECCIÓN IV
ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

Artículo 44.- Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

Artículo 45.- Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los municipios 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. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V

ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 46.- Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

a) La incorporación al área complementaria o al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área rural.

b) La incorporación al área urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del área complementaria.

c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

d) La autorización de 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.

e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.

g) 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 47.- Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecida en la presente ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por el Decreto 3.389/1987 y sus normas modificatorias.

Artículo 48.- Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 46 de la presente ley.

b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.

Artículo 49.- Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.

b) Cediendo al municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.

c) Cediendo al municipio inmuebles localizados en otras zonas del área urbana y/o complementaria, accesibles desde vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, 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.

Artículo 50.- Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los municipios deberán establecer 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 46 de la presente ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

Artículo 51.- Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el municipio en que se que desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10 por ciento de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

Artículo 52.- Modificación del Decreto-Ley 6769/1958. Sustituyese el inciso 31) del artículo 226 del Decreto-Ley 6.769/1958, por el siguiente texto:

> "Inciso 31.- Participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable."

Artículo 53.- Incorporación al Decreto-Ley 6769/1958. Incorporase como inciso 32) del artículo 226 del Decreto-Ley 6769/1958, el siguiente texto:

> "Inciso 32- Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución."

Artículo 54.- Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley 5.396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.

b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del "Boletín Oficial", dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta ley.

c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.

d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto-Ley 7.543/ 1969 texto ordenado por Decreto 969/1987.

e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto-Ley 7.543/1969 texto ordenado por Decreto 969/1987.

SECCIÓN VI
CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Artículo 55.- Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Artículo 56.- Valor de unidades inmobiliarias. 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 VII
GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

Artículo 57.- Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

Artículo 58.- Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.

b) Debates, audiencias y consultas públicas.

c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

Artículo 59.- Acceso a la información. Los organismos públicos deben adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII
CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Artículo 60.- Creación. Créase, en el ámbito de la autoridad de aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

Artículo 61.- Composición. La autoridad de aplicación designa al presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

a) Representantes de la autoridad de aplicación.

b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente ley.

c) Representantes de colegios profesiones afines a la materia de esta ley.

d) Representantes de los municipios.

e) Representantes de las universidades públicas con sede en la provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.

f) Representantes del Poder Legislativo

Artículo 62.- Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.

Artículo 63.- Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPITULO V
NORMA MODIFICATORIA

Artículo 64.- Modificación del Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por Decreto 3.389/1987. Sustitúyense los artículos 84 al 90 inclusive y 92 del Decreto-Ley 8.912/1977 texto ordenado por Decreto 3.389/1987 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

”Artículo 84.- Los municipios, a través de sus planes y/o mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.”

“Artículo 85**.-** La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.”

“Artículo 86.- En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la ordenanza impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50 %) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.”

“Artículo 87.- Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará por la presente ley declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia”.

“Artículo 88.- El municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta ley.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del municipio.”

“Artículo 89 - El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras. El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconformación de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.”

“Artículo 90.- Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en una área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.”

“Artículo 92.- En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará 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, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.”

CAPITULO VI

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 65.- Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

Artículo 66.- Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de preferente despacho en las distintas dependencias de la administración pública provincial, invitándose a los municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

Artículo 67.- Programa de capacitación y difusión. La autoridad de aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la ley.

Artículo 68.- Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley 10.397 texto ordenado por Anexo I de la resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley 10.707.

Artículo 69.- Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizara en el marco de la presente ley dentro de los diez (10) años de su promulgación. Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta ley quedan comprendidas en el artículo 4 inciso d) de la Ley 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la autoridad de aplicación.

Artículo 70 - Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a requerimiento de la autoridad de aplicación, la Legislatura provincial, podrá suspender las medidas judiciales o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el registro creado por el artículo 28 de la presente ley, por una única vez y por un término de ciento ochenta (180) días, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado registro.

Artículo 71.- Invitación a adherir. Se invita a los municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

Artículo 72.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

III.3. PROVINCIA DE MENDOZA - LEY 8.051

MENDOZA, 05 de Mayo de 2009.
(LEY GENERAL VIGENTE CON MODIFICACIONES)
(TEXTO ORDENADO AL 23/09/09)

B.O. : 22/05/2009
NRO. ARTS. : 0073

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES PARA EL

ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA PROVINCIA DE MENDOZA

Artículo 1°- Objeto y Fines del Ordenamiento Territorial

La presente ley tiene por objeto establecer el Ordenamiento Territorial como procedimiento político - administrativo del Estado en todo el territorio provincial, entendido éste como Política de Estado para el Gobierno Provincial y el de los municipios. Es de carácter preventivo y prospectivo a corto, mediano y largo plazo, utilizando a la planificación como instrumento básico para conciliar el proceso de desarrollo económico, social y ambiental con formas equilibradas y eficientes de ocupación territorial.

Sus fines son:

a) Asegurar una mejor calidad de vida para la población de Mendoza, en congruencia con los principios de equidad social y equilibrio territorial tendientes a lograr un desarrollo sostenible y sustentable.

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) Crear, desarrollar y mantener un modelo de gestión sistémico, centrado en la visión integral de la Provincia y los municipios adaptados a los procesos y avances tecnológicos, a los comportamientos competitivos de la economía, a la situación social, y a la valoración estratégica de los recursos y del conocimiento.

d) Conocer, caracterizar y comprender la dinámica del medio natural de tal manera que se establezca su aptitud, capacidad de soporte y las sinergias positivas y negativas para sustentar las actividades antrópicas actuales y futuras.

e) Evaluar los recursos que permitan gestionar el desarrollo territorial en forma sostenible, procurando el ordenamiento integral y equitativo de todo el territorio, mediante el aprovechamiento de los recursos humanos, naturales y físico-estructurales, conforme a sus potencialidades y limitaciones.

f) Implementar planes, programas y proyectos en el corto, mediano y largo plazo tendiente al desarrollo de un sistema territorial, urbano, rural y de zona no irrigada equilibrada y ambientalmente sustentable.

g) Detener, estabilizar y reorientar los procesos de intervención espontánea y crecimiento urbano descontrolado, ordenando las áreas ocupadas para reducir desequilibrios demográficos y espaciales defectuosos, producto de las acciones especulativas del crecimiento económico.

h) Orientar los planes de inversión pública y privada en el territorio, guiando su uso patrimonial hacia el desarrollo de tecnologías limpias y de responsabilidad social creciente.

i) Lograr instrumentos de gestión socio-política que propicien condiciones de gobernabilidad del territorio, a través del fortalecimiento de la capacidad social para articular sus intereses, cumplir sus compromisos y solucionar sus conflictos, destinados a lograr una integración justa y la convivencia armónica y democrática.

j) Mejorar la toma de decisiones para el desarrollo sostenible, que implica la utilización no depredadora de los recursos, la disminución de las probabilidades de riesgo para la población y la optimización de los recursos disponibles.

k) Asegurar el proceso continuo de planificación para la gestión del desarrollo y del territorio, atendiendo en forma permanente al aporte y la introducción de mejoras, innovaciones y nuevas actividades que puedan optimizar la calidad de vida, la competitividad territorial, la seguridad y sustentabilidad en la Provincia, previniendo su adecuación en el tiempo mediante la aplicación de los mecanismos que la misma ley prevé.

Artículo 2° - PRINCIPIO DE ORDEN PÚBLICO – La presente ley es de orden público, quedando sujetas a sus prescripciones todas las personas privadas, físicas y jurídicas, y las 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 en las Leyes Nacionales y Provinciales vinculadas a la materia.

Artículo 3° - OBJETIVOS GENERALES

Son objetivos generales de la presente ley:

a) Promover el desarrollo territorial equitativo y sostenible de la Provincia, de las áreas urbanas, rurales y naturales, en el oasis y las zonas no irrigadas de las distintas cuencas hidrográficas y regiones existentes.

b) Garantizar un sistema urbano, rural y natural equilibrado, conforme a la aptitud del suelo para los asentamientos humanos y las actividades económicas, prestando especial atención al manejo de los riesgos naturales y antrópicos, la disponibilidad del agua, en función del Balance Hídrico de cada cuenca hidrológica, y la dotación de infraestructura y equipamiento.

c) Conciliar el desarrollo económico y social, actual y futuro, con la conservación del ambiente y de los recursos naturales fortaleciendo la organización territorial; regulando y protegiendo el uso racional de los recursos naturales; de las cuencas hídricas y del suelo; minimizando la degradación de las áreas urbanas y rurales; propiciando la reducción de la vulnerabilidad ante peligros naturales, ambientales y tecnológicos tanto en los oasis como en las zonas no irrigadas, preservando el patrimonio y la diversidad natural, histórica y cultural.

d) Establecer las condiciones físicas, sociales, económicas y espaciales necesarias para satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de viviendas, servicios públicos, infraestructura, equipamiento, industria, comercio y actividades de servicio, de conformidad a las pautas culturales ambientales y técnicas existentes, según sus condiciones de crecimiento.

e) Propender a la ejecución de acciones de preservación, mitigación, y reparación del ambiente en general, a través de una adecuada planificación y organización de las actividades en el territorio provincial.

f) Impulsar y promover los procesos de integración y coordinación entre la Provincia y los Municipios para lograr políticas consensuadas de desarrollo territorial, garantizando la participación ciudadana y de las organizaciones intermedias, mediante mecanismos claros y transparentes de información pública y respeto por el derecho de iniciativa, propiciando la solución concertada de conflictos y deferencias.

g) Lograr la coordinación interinstitucional, multidisciplinaria y permanente, que incluya los medios de consulta, participación y control ciudadano para la elaboración e implementación de los Planes de Ordenamientos Territorial en sus diferentes escalas.

h) Establecer los principios, normas y procedimientos que hagan obligatorio el ordenamiento territorial a partir de los conceptos, principios y objetivos prescriptos en esta ley.

i) Tutelar la propiedad de los glaciares y del ambiente periglacial sobresaturado en hielo, pertenecientes al domino público de la Provincia, con el objeto de preservarlos como reservas estratégicas de recursos hídricos para el consumo humano, la agricultura y las actividades industriales y como proveedores de agua para la recarga de cuencas hidrográficas, la generación de energía eléctrica y atractivo turístico.

Artículo 4º - OBJETIVOS ESPECIFICOS

Se establecen como objetivos específicos del ordenamiento territorial:

a) Fortalecer el desarrollo sustentable del territorio, priorizando las acciones provinciales, municipales y sectoriales que garanticen la participación social en cada una de las fases del proceso para asegurar la gobernabilidad del mismo, construcción de la paz, el fortalecimiento del tejido social y la legitimidad del Estado.

b) Reconocer el valor patrimonial estratégico de los recursos naturales, sobre todo del agua, el aire y el suelo como motores del desarrollo provincial, previendo, planificando y controlando el avance de los procesos de desertificación, erosión y/o deterioro de los mismos mediante la adopción de las políticas públicas destinadas a la recuperación de áreas o zonas deprimidas, deterioradas o en involución ambiental, procurando el aprovechamiento de sus potencialidades endógenas y el arraigo de sus pobladores en condiciones adecuadas de vida, reduciendo las desigualdades territoriales.

c) Prevenir y controlar los impactos producidos por el efecto invernadero, los cambios climáticos y el incremento de las situaciones de riesgos por causas naturales y antrópicas, que ponen en peligro a la población y sus bienes.

d) Aumentar, conservar, mantener, y proteger las áreas, espacios o sitios considerados de valor ambiental, histórico, cultural, paisajístico, productivo o de recreación, a los fines de lograr el uso racional armónico y equilibrado de los mismos.

e) Planificar y priorizar los usos del suelo compatibles para evitar los conflictos sociales, ambientales, la pérdida del espacio público y la fragmentación del territorio.

f) Asegurar que el Gran Mendoza sea una Metrópolis de oasis con buena calidad de vida, que garantice a sus habitantes un desarrollo sostenible y sustentable.

g) Potenciar el desarrollo de los demás centros que integran el sistema urbano provincial para lograr una mejor calidad de vida, equilibrio socio-territorial, equitativa distribución de los servicios y la infraestructura y fácil accesibilidad.

h) Potenciar y proteger las zonas agropecuarias irrigadas y de 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.

i) 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.

j) Generar los mecanismos de información, concientización y educación sobre los alcances del Ordenamiento 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.

k) Elaborar el inventario del sistema físico-biológico y socio-económico provincial, que posibilite la evaluación ambiental para su ordenamiento territorial y determinación de usos del suelo.

Artículo 5º - PROHIBICIÓN DE EXCEPCIONES – Se establece la prohibición de excepciones toda vez que se encuentre en consideración de los organismos competentes alguna decisión respecto de cualquier proyecto, obra o actividad económica que implique contradecir lo dispuesto por la presente ley y las demás que regulan la materia, sin posibilidad de ser salvada por el interesado. No podrá emitirse decisión fundada en excepción, bajo pena de nulidad o inexistencia por violar expresamente esta ley y, en consecuencia, constituir un vicio grave o grosero, de acuerdo a lo definido por los artículos 52° inciso a), 72°, 75° y 76° de la Ley Nº 3909.

Artículo 6° - PRINCIPIOS, DISPOSICIONES Y NORMAS ASOCIADAS

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 con un contenido ético. Estos principios y normas se detallan en el Anexo 3, a los efectos de enunciar las principales leyes relacionadas con el ordenamiento territorial.

CAPITULO 2
DE LOS INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7° - DE LOS INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Son instrumentos y procedimientos del Ordenamiento Territorial las siguientes normas tanto de planificación y ejecución, como de información y control:

a) El Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza.

b) El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial. c) Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal.

d) El Plan Ambiental Provincial.

e) El Plan de Gestión de Riesgos y Manejo de Emergencias Provincial.

f) El Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano para el Gran Mendoza.

g) Los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales (perilagos, pedemonte, distritos industriales, parques tecnológicos, sub-regiones, otros).

h) Los Planes Sectoriales o Intersectoriales actuales y futuros.

i) El Sistema de Información Ambiental y el Sistema de información Territorial (de la Dirección Provincial de Catastro según Ley 26.209)

j) La Evaluación del Impacto Ambiental.

k) La Evaluación del Impacto Territorial.

l) La Auditoría Externa de Impacto Territorial.

m) La Evaluación Ambiental estratégica.

Los planes, los proyectos y programas de Ordenamiento Territorial que incluyen 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 tanto los mismos sean 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 8° - CONSEJO DE ESTADO DEL PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO – Créase el Consejo de Estado del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza, integrado por los Intendentes Municipales, Ministros de la Suprema Corte de Justicia, Superintendente General de Irrigación, representantes de los partidos políticos con representación parlamentaria y ex Gobernadores de la Provincia.

Además lo integrarán los representantes del sector de ciencia y técnica, de universidades locales y organizaciones de la sociedad civil cuyos estatutos propendan al bien común general.

Por invitación del Poder Ejecutivo lo integrarán autoridades nacionales con asiento en Mendoza.

Artículo 9° - DEL PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO DE LA PROVINCIA DE MENDOZA – El Poder Ejecutivo Provincial elaborará y revisará, con una periodicidad máxima de cinco (5) años, el Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza a los efectos de combinar y compatibilizar los diferentes planes sectoriales, el plan ambiental y los planes de ordenamiento territorial, provincial y municipales, bajo una estrategia integradora.

El Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza, será elaborado teniendo en cuenta todos los mecanismos que aseguren una amplia participación social, y tendrá como

coordinador al Poder Ejecutivo asistido por el Consejo de Estado del Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Mendoza.

El Poder Ejecutivo definirá en la reglamentación de la presente ley la modalidad de la coordinación, convocatoria y elaboración de los documentos respectivos.

Artículo 10 - DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – A los afectos de establecer la jerarquía de los términos utilizados en la presente ley, se establece la siguiente estructura:

a) Planes de Ordenamientos Territoriales: estos comprenden el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial, el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano para el Gran Mendoza, los Planes de Ordenamiento Territorial de Áreas Especiales y los Planes Sectoriales o Intersectoriales. Contienen estrategias que orientan su ejecución y objetivos para alcanzar el modelo territorial deseado.

b) Programas: se trata de instrumentos rectores, derivados de la planificación institucional, conformados por un conjunto de proyectos formulados para alcanzar determinados objetivos, establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial.

c) Proyectos: conjunto de obras o actividades destinadas a alcanzar el cumplimiento de objetivos y metas definidos por un programa, tendientes a la obtención de resultados concretos de acuerdo al ámbito de competencia y responsabilidad de cada unidad, que pueden, planificarse, analizarse y ejecutarse administrativamente en forma específica.

A los afectos de la mejor comprensión de los términos utilizados en la presente ley, se incorporan definiciones en el Anexo I.

Artículo 11 - CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE PLANES – Se adoptarán criterios uniformes en la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial, proponiendo a través de una reglamentación específica la utilización de un lenguaje común, en lo atinente a caracterización del suelo, definiciones de áreas, sub-áreas, tipos de uso, coeficientes, indicadores, cartografía, y todo otro elemento que coadyuve a homogeneizar la información y su tratamiento respectivo. Se deberá confeccionar, a su vez, un glosario de términos técnicos que faciliten la interpretación uniforme.

Además se deberá tener en cuenta los siguientes criterios de trabajo establecidos de acuerdo a las distintas escalas territoriales:

Contener propósitos claros y consensuados con la comunidad,
Integralidad en el enfoque,
Especificidad en los objetivos, acciones y herramientas pertinentes,
Visión estratégica para actuar en el corto, mediano y largo plazo,
Equidad en los resultados,
Flexibilidad y carácter preventivo y prospectivo.

Deberán realizarse en un contexto de coordinación administrativa e institucional y descentralización municipal para lograr la articulación y eficiencia en la asignación de recursos en los presupuestos mínimos de protección ambiental, respetando la capacidad de acogida o aptitud del territorio para el asentamiento humano y el desarrollo de las actividades económicas.

A los afectos de la mejor comprensión de estos criterios, se incorporan las definiciones de cada uno en el Anexo 2.

Artículo 12 - DEL DIAGNÓSTICO – A fines de la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial el Ejecutivo Provincial, a través de la autoridad de aplicación, será el responsable de elaborar y actualizar con una periodicidad máxima de cuatro (4) años, el diagnóstico provincial y los municipios el diagnóstico de cada departamento, sin perjuicio de futuros diagnósticos a nivel regional, sobre la base de información sistematizada, actualizable y accesible del territorio provincial y municipal.

La información y los recursos necesarios para la elaboración de los diagnósticos y planes en el ámbito municipal deberán ser aportados por la autoridad de aplicación a los municipios que lo soliciten.

Los diagnósticos deberán elaborarse teniendo en cuenta los grandes subsistemas, sus interrelaciones y las situaciones tendenciales esperadas:

Físico - natural: la ocupación del suelo y las cuencas hidrográficas, aptitud y factibilidad de uso, limitaciones ambientales, amenazas, peligrosidad, vulnerabilidad y riesgos; el aire, la flora, la fauna, el relieve, los aspectos geológicos, hidrológicos y geotécnicos, como componentes del medio natural.

Actividades y agentes: características de la producción compatibilidades y diversificación, usos de los terrenos, sistemas de producción, identificación de agentes o actores. Servicios ambientales de las actividades.

Condicionantes externos, cadenas y mercados, redes, clusters, perfiles tecnológicos. Demanda y oferta de recursos, especialmente naturales y humanos.

Organización social del trabajo.

Valores: características culturales, paisajes, historia, identidad, costumbres, diversidad cultural, comportamientos, régimen legal y condicionante, instituciones públicas y privadas con injerencia en el nivel.

Espacios adaptados: disponibilidad y existencia de infraestructura, equipamientos y servicios, asentamientos poblacionales, concentrados y dispersos en interacción, calidad ambiental y de vida, estructura agraria, red de riego.

Sistema legal y administrativo para la gestión: contexto legal que acompaña la organización del territorio y la estructura de administración destinada a su gestión.

Artículo 13 - DE LA METODOLOGÍA DE ARTICULACIÓN DEL DIAGNÓSTICO – Conforme el diagnóstico territorial, que identifica y jerarquiza las problemáticas existentes sobre la organización del territorio, será elaborado el modelo territorial de provincia que se desea alcanzar, de acuerdo a los principios, objetivos y los contenidos básicos establecidos en la presente ley, como visión colectiva de largo plazo enmarcada en un contexto de integración y apertura nacional e internacional.

Sobre esa base se deberán construir escenarios alternativos probables que servirán de punto de partida para la identificación de acciones en el corto, mediano y largo plazo con el fin de alcanzar el modelo deseado.

Los Planes de Ordenamiento Territorial serán las herramientas territoriales que darán lugar a la generación de medidas correctivas, de conservación y de desarrollo territorial, haciendo uso de programas y proyectos de gestión, que garanticen la interacción entre las distintas instituciones y los mecanismos de participación social.

Los proyectos nacionales destinados a determinar la ubicación en el territorio provincial de zonas francas o industriales, puertos secos, aeropuertos y vías de comunicación nacional o interprovincial u otras infraestructuras, equipamientos o instalaciones de gran impacto territorial, deberán compatibilizarse con lo dispuesto por esta ley y por los planes de cualquier nivel que en su cumplimiento se realicen.

Artículo 14 - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO – El territorio provincial está constituido por los oasis y las zonas no irrigadas, por la montaña y la planicie, que serán clasificados según su estado y aptitud ecológica, por la situación que han generado diferentes asentamientos y actividades, legitimadas luego por las disposiciones de las autoridades públicas. En éstos deberán desarrollar medidas de ordenamiento, prevención e intervención especiales, adecuados a las características propias de cada una.

En tal sentido se lo clasifican en:

a) Oasis: Se entiende por tal todo ámbito territorial que cuenta con derecho de agua de diferente categoría y tipo a partir de la sistematización hídrica, tanto de aprovechamientos superficiales, subsuperficiales, subterráneos u otras fuentes, para diversos usos:

1. áreas urbanas: son aquellas destinadas a los asentamientos humanos consolidados e intensivos y en las cuales se desarrollan actividades vinculadas a la residencia poblacional, actividades terciarias y compatibles con este destino.

Deberán ser clasificadas y ordenadas jerárquicamente en un sistema urbano provincial, formado por nodos y relaciones que permitan su mejor atención y la orientación adecuada y equilibrada de las inversiones.

Pueden estar formadas por áreas urbanizadas que se desarrollan en un solo territorio departamental o bien pueden aglutinar áreas urbanizadas de varios departamentos.

En el caso de estas últimas, por el contexto de la pluralidad de territorios departamentales que contiene y la unidad geográfica que forma el denominado “Gran Mendoza”, se deberá definir para él un plan un Plan Metropolitano Integrado y planes especiales de coordinación con respecto a servicios, equipamientos, infraestructura, recursos humanos, gestión del riesgo y otros temas que hacen tanto a su integridad y crecimiento como ciudad, como la calidad de vida de sus ciudadanos, que será monitoreado y dirigido por las autoridades de los diferentes municipios que la componen, quienes definirán la forma jurídica más adecuada para llevarlo adelante.

En todos los casos, las ciudades que se desarrollan en uno o en más departamentos, se podrán subdividir en sub - áreas urbanizadas o semi - urbanizadas, de conformidad al estado o situación en que se encuentren los servicios públicos instalados, el equipamiento, la red vial y los accesos a las mismas, de acuerdo con los criterios que se establezcan en los respectivos planes de ordenamiento.

2. Áreas rurales: son espacios multifunción, ocupados por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no sólo para la producción agraria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad de conformidad con los criterios que se establezcan en los respectivos Planes de Ordenamiento Territoriales.

Se deberá tener en cuenta el diferente funcionamiento y problema de las áreas rurales que se encuentran en torno a las ciudades más grandes de aquellas zonas rurales alejadas, definiendo códigos rurales para su gestión y mejor desarrollo.

Pueden ser afectadas a zonas protegidas a los efectos del cumplimiento de la presente ley.

Los planes de ordenamiento rural deberán lograr una mejor orientación de las inversiones públicas destinadas al desarrollo de infraestructura, de los servicios y del equipamiento, a fin de aumentar la calidad de vida de la población y a estimular las actividades productivas y su competitividad.

3. Áreas complementarias: área circundantes o adyacentes a áreas urbanas o rurales que, por su característica o aptitudes, pueden ser destinadas a reserva para ampliación de dichas áreas o bien para otros destinos o fines específicos, que permitan complementar su funcionamiento, adoptando los criterios que se establezcan en los respectivos Planes de Ordenamiento territorial para su organización y manejo.

b) Zona no irrigada: Se entiende por tal toda zona que no posee concesiones de agua otorgadas por ley para poder proveer los recursos destinados al riego artificial de origen superficial, subsuperficial, subterráneo, reusos y otras fuentes.

1. Áreas Rurales: son espacios multifunción, ocupados por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no solo para la producción pecuaria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad de conformidad con los criterios que se establezcan en los respectivos Planes de Ordenamiento Territoriales. Pueden ser afectadas a zonas protegidas a los efectos de cumplimiento de la presente ley.

2. Áreas de aprovechamiento extractivo, energético y uso estratégico de recursos: Corresponde a aquellas áreas ocupadas por comunidades humanas de baja densidad poblacional y que se las destina para la producción energética, actividad minera e hidrocarburífera, y otros usos estratégicos no tradicionales.

En ellas se deberá garantizar la preservación de los recursos estratégicos en particular, la calidad del agua, del suelo, del aire y la vegetación. Se deberá controlar el posible agotamiento de los mismos, el mal uso, su uso indiscriminado, o bien la contaminación y degradación que dichas actividades puedan provocar sobre ellos.

3. Áreas Naturales: son aquellas partes del territorio que permanecen en estado natural o seminatural y que requieren de su delimitación bajo criterios ambientales para su protección. Los planes respectivos deberán garantizar la preservación de la red de áreas naturales protegidas de la Provincia y contemplar la protección del agua en todos sus estados y sitios, en especial, cuando formen parte de la cuenca activa que abastecen al sistema hídrico provincial. También debe considerarse lapreservación de los recursos económicos potenciales que las mismas puedan contener, previniendo en todos los casos la precaución y manejo racional necesario para su protección, en caso de ser incorporada a la actividad humana o usos múltiples.

Artículo 15 - DE LA ZONIFICACIÓN – Los planes de Ordenamiento territorial que oportunamente se aprueben, necesariamente, deberán contar con:

1) Una zonificación del territorio conforme a los usos del suelo tales como: residenciales, comerciales, industriales, recreativas, administrativas, de equipamiento, rurales, minerías, petroleras, reservas u otras, determinadas sobre la base de la aptitud y factibilidad de uso, así como de potencial de recursos del territorio con criterios de sustentabilidad y conservación.

2) La conformidad respecto a las posibilidades o factibilidad de accesos, servicios, equipamiento, infraestructura u otras mejoras, teniendo en cuenta las previsiones necesarias para la localización de actividades y/o emprendimientos que requieran o demanden grandes espacios para desarrollar sus actividades, atento a la concentración de personas, vehículos, bienes o servicios. Las zonificaciones deberán respetar:

a) La estética urbana, rural y natural en particular en aquellos sectores que merezcan una especial protección por sus valores históricos, culturales, edilicios o paisajísticos.

b) La heterogeneidad de la actividad urbana y rural.

c) El carácter de las zonas delimitadas, no admitiendo usos y tipos edilicios incompatibles con la finalidad de controlar las alteraciones que se produzcan y el deterioro en la calidad de vida.

d) La seguridad de las personas y sus actividades, no permitiendo la instalación de asentamientos, o emprendimientos en lugares vulnerables a la peligrosidad ambiental, riesgos naturales u otros.

Artículo 16 - PROCEDIMIENTO PARA ELABORACIÓN DE LOS PLANES – El Ejecutivo Provincial y los Municipios elaborarán cada uno en su ámbito, el reglamento que defina el procedimiento para la elaboración y aprobación. La Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, creada por el artículo 41 de la presente ley, elaborará y propondrá al Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial el procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial.

Las etapas esenciales del plan serán:

1) El diagnóstico;

2) El modelo territorial;

3) Los escenarios alternativos;

4) La identificación de acciones;

5) El proyecto de plan o programa;

6) Los informes sectoriales a las reparticiones u organismos competentes;

7) La Evaluación Ambiental Estratégica;

8) La información y participación pública;

9) Aprobación del Plan o Programa

Artículo 17 - NORMAS DE APROBACIÓN – Se considerarán válidos los siguientes Planes de Ordenamiento Territorial que sean aprobados mediante:

a) Ley:

El plan de Ordenamiento Provincial y aquellos que incluyan convenios con la nación o surjan de acuerdos interprovinciales o internacionales y sus modificaciones serán aprobada por ley, previa convocatoria a Audiencia pública.

b) Ordenanza municipal:

Los planes de Ordenamiento Territorial Municipales y sus modificaciones serán aprobados por Ordenanza, previa convocatoria a Audiencia Pública.

Los programas inter-jurisdiccionales e inter-municipales deberán ser aprobados por los respectivos Concejos Deliberantes, previa convocatoria a Audiencia Pública.

Artículo 18 - PLAZOS DE ELABORACIÓN DE LOS PLANES – El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la autoridad de aplicación, deberá elaborar dentro de un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la presente ley, el Plan Estratégico de Desarrollo de Mendoza. Este deberá ser remitido a la H. Legislatura Provincial para su conocimiento.

El Poder Ejecutivo Provincial, a través de la autoridad de aplicación, deberá elaborar dentro de un plazo de dieciocho (18) meses contados a partir de la remisión a la legislatura del Plan Estratégico de Desarrollo, el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Este deberá ser elevado a la Honorable Legislatura para su aprobación.

En cada Departamento el Ejecutivo Municipal deberá elaborar, dentro de un plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del Plan Provincial Territorial, su Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, que deberá ser enviado al Concejo Deliberante respectivo para su aprobación.

Artículo 19 - INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS – La falta de cumplimiento, sin causa fehacientemente acreditada, por parte del Ejecutivo Provincial como de los Departamentos Ejecutivos Municipales, de los plazos establecidos en los artículos que anteceden, harán pasibles a los funcionarios implicados de las sanciones administrativas y penales que correspondan, sin perjuicio de la responsabilidad personal y patrimonial que pudiese corresponderle.

CAPITULO 3
DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 20 - RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN – El Poder Ejecutivo Provincial, a través del organismo definido como Autoridad de Aplicación, será el responsable de la coordinación y elaboración del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

Cumplido con el procedimiento previsto, el Poder Ejecutivo lo pondrá a consideración de la Honorable Legislatura de la Provincia para su aprobación.

Aprobado el mismo, las reparticiones y organismos competentes serán responsables de cumplir e implementar el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial.

Corresponde a la Autoridad de Aplicación el seguimiento y la información anual sobre el estado de ejecución del mismo.

Artículo 21 - CONTENIDOS BÁSICOS – El Plan Provincial de Ordenamiento Territorial constituye el marco de referencia sistémico y específico para la formulación y gestión de las acciones públicas y privadas, que tendrán los siguientes contenidos básicos:

a) Crear y establecer las grandes Directrices Territoriales, para sustentar las acciones del desarrollo social, económico, político y la preservación de la biodiversidad del ambiente en el corto, mediano y largo plazo, atendiendo a los fines, objetivos y estrategias establecidos en la presente norma, en la Ley N° 25675 y en las previstas para el Plan Ambiental Provincial en la Ley N° 5961.

b) Determinar las prioridades de la acción pública y privada a escala provincial, en acuerdo y concordancia con los Planes Nacionales, Municipales y Sectoriales, conservando la identidad cultural local del territorio.

c) Definir e inventariar, en la cartografía oficial de la Provincia, confeccionada por la Dirección Provincial de Catastro, las características ambientales, geomorfológicos, geológicas, geotécnicas, hidrogeológicas, edafológicas, hidrológicas y topográficas en relación con los presupuestos mínimos de riesgos naturales: sísmicos, aluvionales, hidrológicos, climáticos, volcánicos, los movimientos de remoción en masa, la erosión del suelo y subsuelo y otros, así como los antrópicos, tecnológicos, económicos, sociales y todos aquellos riesgos que puedan significar un perjuicio para la población y su desarrollo sustentable.

d) Definir las zonas homogéneas, heterogéneas y de interfaces en relaciones de compatibilidad, complementariedad e incompatibilidad entre usos del suelo y externalidades conflictivas.

e) Identificar y delimitar el orden de prioridades para la utilización, defensa y conservación de los recursos naturales y antrópicos, y las acciones que aseguren el desarrollo sustentable según lo establecen la Ley N° 25675, Ley N° 5961 y las demás normas vigentes y lo preceptuado por esta ley.

También deberá fijar y delimitar todas aquellas zonas que, por sus especiales características ecológicas y culturales, sean de particular importancia económica, productiva o ambiental, basado en las disposiciones de la Ley N° 6045 de creación del Sistema Provincial de Areas Naturales Protegidas.

f) Propender al cuidado del suelo utilizable, considerado como recurso escaso y estratégico para la Provincia, que contemple los regímenes para su protección en todas las formas, definiendo delimitaciones adecuadas para la función urbana, la explotación rural, la actividad industrial y las extractivas, de acuerdo a sus potencialidades actuales y disponibilidad futura.

g) Adherir a las políticas sobre Cuencas Hidrográficas definidas por el Departamento General de Irrigación y los organismos hídricos interjurisdiccionales con incumbencia en la materia y las decisiones que determine la H. Legislatura para otorgar nuevas concesiones o ampliaciones de las zonas bajo riego. En este sentido deben respetarse los principios de autonomía de cada cuenca, consagrados por la Constitución Provincial.

h) Fijar los lineamientos y directrices necesarias para propender al desarrollo equilibrado de los centros urbanos del interior de la Provincia, con especial referencia a la protección de los suelos productivos, ocupación eficiente del espacio, equipamiento y servicios públicos y administrativos.

i) Fijar las acciones y políticas necesarias para la protección y control del pedemonte, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 5.804 y sus reglamentaciones, arbitrando los mecanismos necesarios para la efectiva aplicación de dicha normativa.

j) Proponer la elaboración de proyectos y la ejecución de obras necesarias en infraestructura de agua, cloacas, viales, de transporte y otras para mejorarlas, crearlas o completarlas, estableciendo estrategias de corto, mediano y largo plazo para determinar su ubicación y definir los índices de cobertura de servicios públicos y de equipamiento.

k) Proponer medidas para promover la integración socio-territorial y desalentar el establecimiento o ampliación de enclaves que fragmenten el territorio.

l) Desarrollar, establecer y consolidar mecanismos para regular y monitorear los asentamientos humanos urbanos, rurales y de las zonas no irrigadas, fortaleciendo políticas de estímulo y arraigo según corresponda.

m) Definir las políticas de ocupación, consolidación y arraigo territorial en las zonas productivas bajo riego con la oferta de provisión de equipamiento adecuado, de infraestructura, de servicios básicos y de sistemas de gestión de empleo con relación al capital social y cultural de las mismas.

n) Reconocer la multifuncionalidad del espacio rural, delimitando zonas de promoción para la producción semillera, orgánica o biodinámica, considerando así mismo las actividades

rurales no agrícolas, tales como agroindustrias, artesanales, agroturismo, turismo rural, ecoturismo, circuitos temáticos u otras opciones.

o) Reglamentar y elaborar las normas referidas a la implementación de la unidad económica de acuerdo a las previsiones de los artículos Nos. 2326 y 3475 del Código Civil.

p) Proteger y promover zonas productivas con identidad territorial como elementos de calidad y competitividad, considerando en los planes territoriales la presencia de singularidades y zonas rurales con producciones emblemáticas.

q) Reconocer el valor patrimonial, económico, ambiental y paisajístico de los entornos agrícolas locales, fundamentalmente, los amenazados por los procesos expansivos urbanos y que, por su especificidad ambiental, no son reproducibles en otras áreas.

r) Prevenir la configuración de estructuras fundiarias no sustentables, tanto desde el punto de vista ambiental como económico.

s) Desarrollar la infraestructura, los equipamientos y los servicios en zona rural, con el objeto de consolidar el capital social y cultural y mejorar la capacidad productiva de los territorios.

t) Considerar los servicios ambientales rurales, al realizar los procesos de selección de proyectos.

u) Prever las acciones correspondientes para ordenar, limitar y controlar en zonas agrícolas las actividades ladrilleras y otras actividades extractivas, el vertido voluntario o accidental de líquidos efluentes industriales, así como también la instalación de depósitos de residuos sólidos que no deberán ser contaminantes.

v) Impulsar las acciones correspondientes contra la desertificación, salinización, erosión y degradación de los suelos provinciales; contra la contaminación hídrica; contra la contaminación atmosférica, las cuales deberían ser coordinadas, en lo que correspondiere, con las acciones establecidas en los demás planes.

w) Promover una norma legal específica para la prevención, planificación y manejo integrado de amenazas naturales, ambientales, tecnológicas y antrópicas, manteniendo una información dinámica y constante, definiendo indicadores, mapas de riesgo y sistemas de monitoreo, que permitan reducir la vulnerabilidad de los asentamientos y de las actividades instaladas en el territorio para poder administrar las situaciones críticas con los menores costos humanos, económicos y ambientales.

x) Alentar la generación de una atmósfera industrial (sinergia entre empresas del mismo o de diferentes rubros) y de servicios especializados, estimulando la introducción de industrias y servicios tecnológicos de punta, así como el avance de plataformas tecnológicas complejas y nodos de tele marketing, como ventajas competitivas, protegiendo las configuraciones de las mismas.

y) Definir programas de desarrollo para el transporte, público de pasajeros que favorezcan la vinculación creciente entre oasis, zonas rurales y zonas no irrigadas, así como también el transporte comercial de carga y el de sustancias peligrosas, especialmente para servir a las conexiones del Corredor Bioceánico y del MERCOSUR.

z) Proponer y contener la estructura y metodología de participación ciudadana, entendida como una participación activa desde la identificación de las externalidades negativas y positivas, hasta el monitoreo y fiscalización de las soluciones seleccionadas, debiéndose establecer plazos, procedimientos, etapas y métodos de evaluación de resultados.

aa)Coordinar, compatibilizar e incluir las políticas y estrategias de los Planes Nacionales y Provinciales con los Municipales y Sectoriales, fortaleciendo el accionar municipal y la asistencia técnica e institucional

bb)Tomar en cuenta los procesos de integración regional, interregional, nacional e internacional, en acuerdo con los parámetros a considerar en el ámbito estatal y no estatal.

cc) Especificar y desarrollar los procesos necesarios de descentralización y fortalecimiento municipal, especialmente de transferencia de funciones y de asistencia técnica institucional que se consideren imprescindibles para la ejecución de la presente ley.

dd)Elaborar y actualizar bases de datos bajo un sistema de información integral con posibilidad de evaluar y cuantificar los procesos territoriales.

CAPITULO 4
DE LA ELABORACION DE PLANES
MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 22 - RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN – Cada Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de sus respectivas jurisdicciones y en el contexto del Plan de Ordenamiento Territorial Provincial, deberá elaborar, poner en consideración de su Concejo Deliberante y hacer cumplir el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y sus modificaciones, conforme a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 23 - PLANES MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – Serán elaborados los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial para definir, viabilizar y ejecutar un modelo territorial municipal deseado. Servirán de marco para la coordinación de los distintos programas, proyectos y acciones municipales en el corto, mediano y largo plazo, y aquellos que tengan incidencia en el Departamento, en el marco de los lineamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.

Sus objetivos se orientarán a:

a) Definir normas, programas, proyectos y acciones para encauzar y administrar el desarrollo sostenible del territorio municipal. Estableciendo las áreas y sub-áreas de alto riesgo natural, sus capacidades de carga demográfica y habitacional, así como las posibilidades de explotación económica y de crecimiento en el corto, mediano y largo plazo.

b) Establecer acciones, políticas y estrategias para la parcelación y regularización dominial de predios urbanos, rurales y de zonas no irrigadas, indicando, en cada uno de los sectores delimitados, los tipos de uso expresamente prohibidos, restringidos y/o permitidos, sus condicionamientos generales y las dimensiones lineales y superficiales mínimas que deberán respetar los titulares de dominio al momento de proponer un loteo o parcelamiento de un inmueble.

c) Jerarquizar y clasificar el territorio en centros poblados: urbanos, suburbanos, de expansión urbana, rurales bajo riego, de zonas no irrigadas; de áreas naturales y de reserva en cada una de ellas, conforme a los términos establecidos en la presente ley.

La Dirección Provincial de Catastro incorporará, dentro de la Cartografía Oficial provincial, toda clasificación, categorización y delimitación que se determinen por imperio de la presente.

d) Establecer obligatoriamente los Coeficientes de Densidad de la población (C.D.P.), intensidad de la edificación (Factor de Ocupación Total F.O.T.), el porcentaje de ocupación del suelo (Factor de Ocupación del Suelo F.O.S.) que se deberán respetar en cada zona.

e) Ajustar los Códigos de Edificación vigentes en su jurisdicción, conforme a la presente ley y a los planes que en consecuencia, se dicten.

f) Alentar y promover la densificación y consolidación de las zonas urbanas que ofrezcan posibilidades de desarrollo sustentable, previo estudio de la capacidad de acogida, de la capacidad portante del suelo y de la disponibilidad de recursos y servicios básicos, identificando aquellas más degradadas para recuperarlas.

g) Establecer, para todas las áreas, los mecanismos que garanticen la creación y preservación de los espacios públicos, transformándolos en espacios verdes de recreación y/ o de preservación ambiental.

h) Definir los radios o límites urbanos de las distintas localidades o asentamientos urbanos, con estrategias para el mantenimiento, recuperación y puesta en valor de los centros históricos y culturales departamentales.

i) Definir acciones y políticas integrales e integradoras en relación con los asentamientos clandestinos o marginales, a través de la identificación de inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria, fijando los índices máximos de ocupación y usos admitidos.

j) Determinar tipos, alcance y zonas de influencia de los macroproyectos urbanos para minimizar sus impactos negativos.

k) Fijar los instrumentos de gestión y financiamiento para el desarrollo territorial.

l) Establecer políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar el desarrollo de las áreas no irrigadas y de las zonas productivas bajo riego de acuerdo a las aptitudes y factibilidad de uso del territorio y a las expectativas y necesidades de la población propiciando un uso racional y sustentable de los recursos.

m) Establecer mecanismos que garanticen la preservación del ambiente rural con medidas de prevención o mitigación que reduzcan el impacto ambiental, generado por aplicación de tecnologías no apropiadas o de infraestructuras que afecten negativamente su funcionamiento y el paisaje rural.

n) Establecer mecanismos para la preservación del arbolado público urbano y rural.

o) Proponer y contener la estructura y metodología de participación ciudadana, entendida como una participación activa desde la identificación de las externalidades negativas y positivas, hasta el monitoreo y fiscalización de las soluciones seleccionadas, debiéndose establecer plazos, procedimientos, etapas y métodos de evaluación de resultados.

p) Fortalecer los lazos de complementariedad y coordinación con municipios vecinos para lograr una visión integradora en las acciones territoriales.

Artículo 24 - DE LOS PROGRAMAS INTERJURISDICCIONALES – Los intereses comunes de distintas jurisdicciones del gobierno provincial y de distintos municipios deberán ser contenidos en Programas conjuntos, coordinados mediante convenio, previa aprobación por parte de los Consejos Deliberantes correspondientes.

Los programas de dos o más municipios, deberán guardar coherencia con sus respectivos Planes Municipales de Ordenamiento Territorial

CAPITULO 5
DE LAS CONSIDERACIONES COMUNES PARA LA
EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 25 - INDEMNIZACIONES – Las indemnizaciones que pudiesen surgir, por aplicación de la presente ley, deberán ser soportadas por el organismo de nivel proponente de la medida causal de un posible perjuicio patrimonial.

A los efectos de la valuación del perjuicio se seguirá el criterio establecido por el Art. 8° y concordantes del Decreto Ley N° 1.447/75,

Artículo 26 - CONCESIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS – La planificación de: Servicios Públicos, Vivienda, Salud, Educación, Transporte Público y Administración de Justicia y los correspondientes a otras áreas deberá respetar las previsiones de los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel.

Para el caso de los Servicios Públicos concesionados o a concesionar, los entes reguladores, y/o supletoriamente el mismo Poder Ejecutivo, en conjunto con los Departamentos Ejecutivos Municipales que correspondieren, promoverá los acuerdos necesarios con los concesionarios, previa ratificación legislativa.

Artículo 27 - CASOS ESPECIALES DE INTERVENCION PROVINCIAL – La aprobación de propuestas de ubicación e instalación en el territorio provincial de zonas industriales, zonas

francas, puertos secos, vías de comunicación nacionales y/o interprovinciales y aeropuertos, cualquier obra nacional y/o establecimiento denominado de utilidad nacional, deberán ser ratificada por ley, luego de haber sido aprobadas por el organismo de aplicación.

Artículo 28 - MODIFICACIONES A LOS PLANES DE ORDENAMIENTO – Todos los proyectos de obras o actividades capaces de modificar, directa o indirectamente a los Planes de Ordenamiento Territorial Provincial y Municipales deberán obtener previamente una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), expedida por la autoridad de aplicación y por las municipalidades correspondientes, conforme determine la reglamentación y según la categorización de los proyectos que establezca dicha reglamentación.

Artículo 29 - DE LOS VINCULOS CON EL PLAN AMBIENTAL – Las disposiciones del Plan Ambiental expresado en el artículo 6° de la Ley N° 5961 y el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial, deberán ser complementarios y compatibles entre sí, pero no podrá argumentarse la falta de aprobación de uno para proceder la aprobación del otro.

Artículo 30 - DE LOS PLANES SECTORIALES ACTUALES Y FUTUROS – Los Planes Sectoriales deberán adecuarse a las pautas, normativas y acciones establecidas en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial y los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y respetar los lineamientos establecidos por estos.

Las políticas o acciones enmarcadas en planes sectoriales referidos a turismo, salud, minería, educación, gestión de los riesgos u otros, deberán ajustarse en su formulación a las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial en sus distintas escalas y, en su ejecución, ser coordinadas con la Autoridad de Aplicación Provincial, cuando los mismos tengan impacto territorial.

CAPITULO 6
DE LOS RECURSOS DE INFORMACIÓN Y LOS SISTEMAS DE EVALUACIÓN A UTILIZAR

Artículo 31 - SISTEMA DE INFORMACION AMBIENTAL Y SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL – La Autoridad de Aplicación Provincial, organizará, en coordinación con sus organismos integrantes, un Sistema de Información ambiental de acceso público y gratuito, destinado a recopilar, procesar, organizar y difundir toda la información necesaria para el conocimiento del territorio y su dinámica, para la elaboración, ejecución, seguimiento y control de los Planes de Ordenamiento Territorial y para publicar la información referente a todas sus actuaciones.

La Dirección Provincial de Catastro, como órgano de desarrollo del Sistema de Información Territorial (según Ley N° 26209), deberá poner a disposición de la Autoridad de aplicación de la presente ley la información registrada y la que pueda recopilar o registrar para el conocimiento del territorio.

Artículo 32 - OBJETIVOS DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL – El sistema informatizado tendrá como objetivos:

a) Constituirse en una red interinstitucional de información ambiental y territorial, incluyendo al Sector Público, al Sector Científico y a organizaciones de la Sociedad Civil.

b) Procesar y organizar la información sobre el territorio y su dinámica, hacer el seguimiento de la Evaluación de Impacto Territorial y de los Planes, Programas y Proyectos en el corto, mediano y largo plazo, mediante indicadores desarrollados a tal efecto.

c) Registrar funciones y responsabilidades de cada institución, conforme a sus potencialidades fortalezas, el rol a cumplir y el tipo y niveles de información que está dispuesta a brindar al Sistema de Información Ambiental y Territorial.

d) Determinar niveles de información restringida por tiempo limitado, explícitamente para el acceso a información en proceso de actualización, para garantizar la veracidad de los datos difundidos.

e) Establecer y disponer los medios y recursos para integrar, normalizar y estandarizar la información en un sistema único de interpretación y lenguaje común.

f) Definir criterios de transferencia de la información a la comunidad.

g) Coordinar su actividad con la que realizan otros organismos públicos y privados que utilicen el sistema informático para la gestión y administración de sus datos.

h) Brindar información estratégica para el logro de los fines de la ley relativa a la formulación, ejecución y financiación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial, creando y coordinando los canales de información necesarios para el mejor desarrollo de las actividades públicas y privadas, estatales o no.

i) Suministrar información para favorecer el conocimiento y preservación de los recursos naturales, económicos y sociales del territorio de la Provincia.

Artículo 33 - DE LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL – El procedimiento de EIA regulado en la Ley N° 5961 deberá comprender la identificación, interpretación y valuación de las consecuencias geográficas, sociales y económico-financieras que puedan causar las acciones o proyectos públicos o privados en el equilibrio territorial, la equidad social y el desarrollo sustentable.

Artículo 34 - IMPLEMENTACION DE LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL – El Poder Ejecutivo procederá a actualizar el Decreto N° 2109/94 incorporando en los estudios aspectos territoriales consecuencia de esta ley. A los efectos de implementar la Evaluación del Impacto Territorial, el proponente, con la información que tenga a su alcance pueda obtener deberá incluir en la EIA, los siguientes aspectos antes de emitir la Declaración de Impacto Ambiental:

a) Geográficos: identificación de los diferentes usos del suelo y la evaluación de las formas de organización resultantes que provocaran las acciones de intervención programadas, de acuerdo a su grado de compatibilidad o incompatibilidad, las necesidades de la sociedad y las características intrínsecas del área de intervención. La visión debe ser integral, sistémica, dinámica y relacional para que permita evaluar si es posible alcanzar una ocupación racional, sostenible y eficiente del territorio.

El estudio de los factores geográficos debe incluir la interacción de las esferas biótica, abiótica y antrópica desde tres perspectivas:

1. La locacional (coordenadas, altitud, sitio (emplazamiento), posición (relaciones), escalas desde lo global a lo local, zonificación y distribución, incluyendo el mapeo y análisis de información georeferenciada.

2. La temporal (los procesos y huellas de la naturaleza y la sociedad en el tiempo).

3. La relacional (vinculación del subsistema natural, el de asentamientos, el productivo, el de transportes y el de comunicaciones).

b) Sociales: se debe evaluar la contribución positiva y/o negativa de la intervención propuesta al desarrollo humano integral, a la ampliación del espacio público, a la distribución equitativa del ingreso, a la satisfacción de las necesidades básicas insatisfechas, al nivel de educación y capacitación de los recursos humanos, al nivel de formalidad del empleo y a la calidad de vida de los habitantes. Por vía reglamentaria se definirán las fórmulas de Renta Social Efectiva.

c) Económico-Financieros: se debe evaluar costo-beneficio de las distintas actividades que se propongan, teniendo en consideración su incidencia o no, en el Producto Bruto Interno Provincial; Producto Bruto Geográfico; la generación de nuevos puestos de trabajo; la creación o incentivación de otras actividades económicas para proveerle materias primas, servicios, insumos o repuestos en el medio, su sostenibilidad, la reinversión de las utilidades en el ámbito provincial, el grado de desarrollo tecnológico que aporten, la presencia de externalidades, la contribución fiscal neta y la existencia de subsidios o mecanismos de financiación.

d) Otros aspectos vinculados que puedan afectar al desarrollo territorial o ser afectados por la aplicación de los planes, programas y proyectos de Ordenamiento Territorial.

Artículo 35 - AUDITORÍA EXTERNA DE IMPACTO TERRITORIAL – La Autoridad de Aplicación con una periodicidad máxima de dos (2) años deberán realizar una Auditoría

Externa de Impacto Territorial, procedimiento que deberá ser realizado por las Universidades o Institutos de Investigación especializados.

En la realización de la auditoría externa no podrán intervenir los representantes del Sector Científico Técnico de la Provincia ni de Universidades que integren el Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial, ni la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, creados por los artículos 40 y 41 de la presente ley.

Dicha auditoría será ejecutada bajo la modalidad de consultoría externa y tendrá como objetivo medir los efectos producidos por la instrumentación y ejecución de los Planes de Ordenamiento Territorial y sus Programas y Proyectos en el logro del modelo territorial deseado para la Provincia y los Municipios y el funcionamiento de los organismos de aplicación de la presente ley.

El informe de Auditoría será remitido a la Legislatura Provincial para su conocimiento y publicado en el Sistema de Información Ambiental.

CAPITULO 7
DE LOS SUJETOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 36 - SUJETOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL – Son sujetos del ordenamiento territorial y responsables de su cumplimiento las reparticiones y organismos provinciales, centralizados y descentralizados y los municipios con competencia en los contenidos aprobados en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 37 - NIVEL PROVINCIAL – Compete a la Provincia establecer las normas básicas en materia de disposición, preservación y uso de los recursos naturales, zonificación industrial y agrícola, servicios públicos y protección del medio ambiente, entre otros:

a) Establecer la política del ordenamiento del territorio en los asuntos de interés provincial, áreas de parques provinciales y áreas protegidas según Ley N° 6045, y sus modificatorias, Ley N° 5804 y Ley N° 6188 “Manejo Ecológico del pedemonte Mendocino”, preservando el ambiente (Ley N° 5961), proponiendo a los Municipios las orientaciones y directrices en la materia, y toda otra legislación que la regule.

b) Localizar y planificar formas generales de uso del suelo de acuerdo con su aptitud de uso, capacidad de carga y posibilidades de sustentabilidad del sistema provincial.

c) Propender al equilibrio territorial en la distribución de los proyectos de inversión económica y social, fomentando el desarrollo socio-económico ambientalmente sustentable de las diferentes zonas o regiones del territorio provincial;

d) Establecer las competencias de las entidades públicas involucradas en función del ordenamiento territorial, atendiendo a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad;

e) Optimizar la organización funcional y administrativa del territorio provincial y municipal;

f) Establecer los lineamientos del proceso de urbanización y del sistema de ciudades;

g) Establecer los lineamientos del proceso de desarrollo rural provincial dando respaldo ambiental, económico y social a sus actividades productivas, a sus modos de vida y a sus recursos naturales y ambientales;

h) Prever el resguardo, conservación y/o uso y manejos de las zonas no irrigadas y áreas naturales;

i) Orientar la localización de grandes proyectos de infraestructura, de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal;

j) Conservar y proteger áreas de acuerdo a su importancia ecológica, científica, histórica y cultural de alcance provincial;

k) Proveer el ordenamiento del territorio provincial, municipal y regional, a través de los instrumentos de planificación establecidos en la presente ley en un contexto de apertura económica y de integración nacional e internacional;

l) Promover y canalizar la participación ciudadana en el ordenamiento y desarrollo territorial para garantizar la gobernabilidad y la sustentabilidad del territorio y sus recursos.

Artículo 38 - NIVEL MUNICIPAL – En el proceso de planificación municipal se deberá:

1. Formular, adoptar y/o adecuar sus planes de ordenamiento del territorio contemplados en la presente Ley de acuerdo a las directivas del Plan Provincial de Desarrollo si lo hubiere y el de Ordenamiento Territorial Provincial.

2. Planificar y orientar el uso del suelo en las áreas urbanas, complementarias, rurales, no irrigadas y naturales del territorio de su jurisdicción, tendientes a una utilización racional y sustentable del mismo.

3. Orientar los programas o proyectos específicos en armonía con las políticas nacionales, el plan provincial, los proyectos de los municipios vecinos y sus estrategias específicas de desarrollo.

4. Promover y canalizar la participación ciudadana en el ordenamiento y desarrollo territorial, promoviendo la capacitación y la información

Artículo 39 - DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN – La Secretaría de Medio Ambiente o el organismo que en el futuro la reemplace y los Municipios serán Autoridad de Aplicación de esta ley en sus respectivas jurisdicciones, correspondiéndoles definir los objetivos esenciales del Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia, perfeccionar la articulación territorial dentro de la Provincia impulsando y fomentando la coordinación entre el Estado Provincial y los municipios en el trazado de las políticas de desarrollo territorial, garantizando la participación de los ciudadanos y de las organizaciones intermedias mediante la información, la preservación del derecho de iniciativa y propiciando la solución concertada de diferencias y conflictos.

Para el cumplimiento de estas funciones se establece la siguiente organización:

1) Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial (CPOT);

2) Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (APOT).

Artículo 40 - DEL CONSEJO PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – Créase el Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial como organismo consultor y asesor, que será presidido por el Secretario de Medio Ambiente y estará constituido por:

UN (1) representante idóneo de cada uno de los Ministerios y Secretarías del Poder Ejecutivo, asistidos por sus reparticiones centralizadas y descentralizadas,
UN (1) representante Departamento General de Irrigación,
UN (1) representante por cada uno de los Municipios,
Un (1) representante de las Organizaciones de Usuarios por Cuenca Hidrográfica
CINCO (5) representantes del Sector Científico Técnico de la Provincia, sin perjuicio de que por vía reglamentaria se determine la incorporación de otros organismos especializados existentes o crearse,
CINCO (5) representantes de las Universidades e Instituciones académicas.
CINCO (5) representantes de las organizaciones de la sociedad civil cuyos estatutos tengan relación con la materia, sin perjuicio de que por vía reglamentaria se determine la incorporación de colegios profesionales, organizaciones de la industria, el agro, el comercio y otros organismos especializados existentes o a crearse.

Todos los organismos mencionados deberán comprometerse en forma explícita y por escrito a participar activamente en el CPOT, designando, un (1) representante titular y un (1) suplente y comunicarlo a la Secretaría de Medio Ambiente.

El CPOT deberá reunirse periódicamente, labrar un acta por reunión y emitir opinión por medio de dictámenes debidamente fundados en todo aquello que sea de su competencia.

Establézcase la obligatoriedad de la consulta y el dictamen del CPOT, bajo pena de nulidad de lo actuado.

El quórum mínimo de funcionamiento para emitir dictámenes se formará con la asistencia de los representantes directamente vinculados con el asunto en trámite más tres (3) delegados institucionales y los representantes de los municipios involucrados.

La Autoridad de Aplicación, deberá fundamentar su apartamento de lo aconsejado en los referidos dictámenes.

Las decisiones finales adoptadas serán formalizadas mediante resoluciones emitidas por la Autoridad de Aplicación de la presente ley y recurribles en los tiempos, modos y formas establecidos por las Leyes Nos. 3.909 y 3.918.

El Poder Ejecutivo por vía reglamentaria determinará el funcionamiento del Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial y su relación con el Consejo Provincial del Ambiente.

Ninguno de los integrantes de este Consejo percibirá retribución alguna por el desempeño de sus funciones en el mismo.

Las funciones esenciales del CPOT son:

1. Dictamina los informes finales de los proyectos, programas o planes de Ordenamiento Territorial Provincial, elaborados por la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial y los eleva a la Secretaría de Medio Ambiente.

2. Dictamina los procedimientos de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial.

3. Propone temas e identifica problemas y/o conflictos territoriales sobre los cuales se deba intervenir para mejorar la organización territorial.

4. Aprueba los informes de auditoría y establece las recomendaciones respectivas.

5. Propone directivas e instrucciones de Ordenamiento Territorial, para reparticiones y organismos públicos provinciales y municipales.

6. Los organismos e instituciones integrantes del CPOT emitirán dictamen obligatorio en los procedimientos de planificación.

7. Recomienda anualmente al Poder Ejecutivo el presupuesto de gastos necesarios para la adecuada ejecución de la presente ley.

Artículo 41 - DE LA AGENCIA PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –

Créase en el ámbito de la Secretaría de Medio Ambiente, la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial, como organismo desconcentrado del Poder Ejecutivo Provincial, que estará integrada por un Comité Ejecutivo, compuesto por un (1) Presidente y seis (6) Vocales.

El cargo de Presidente surgirá de una terna de personas propuesta por el CPOT, que deberán contar con antecedentes técnicos y profesionales en la materia. El Poder Ejecutivo elegirá el postulante que elevará al H. Senado para el Acuerdo.

El Presidente durará cinco (5) años en sus funciones, no pudiendo ser reelegido en el período siguiente.

*Los vocales serán designados: uno (1) por el Poder Ejecutivo, tres (3) a propuesta de los sectores científico, técnico y universidades y dos (2) por los Municipios integrantes del Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial.

Sus cargos tendrán jerarquía directiva y deliberarán en forma colegiada.

(CUARTO PARRAFO MODIFICADO POR LEY 8081, ART. 1)

Los miembros del Comité Ejecutivo serán responsables personal y solidariamente por los actos del mismo, salvo constancia en acta de su voto en desacuerdo.

La Agencia deberá contar con equipos técnicos los que serán organizados por el Comité Ejecutivo.

La Secretaría de Medio Ambiente, previa consulta con el Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial, establecerá los procedimientos a los que deberá ajustarse el funcionamiento de la Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial.

Sus funciones son:

a) Elaborar los proyectos de los planes de Ordenamiento Territorial.

b) Proponer medidas concretas para coordinar la elaboración, revisión y propuestas de modificación de los Planes Provincial de Ordenamiento territorial, programas, proyectos y someterlos a la consideración del Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial.

c) Introducirá en este proceso la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

d) Promover la participación social y ciudadana en los términos de esta ley.

e) Procurar una activa participación de los organismos científicos y académicos en la capacitación y asesoramiento, en la formulación y evaluación de propuestas de programas y proyectos, como también en el monitoreo y control de los procesos.

f) Elaborar su propio reglamento interno, su programación y memoria anual de actividades para ponerlos en consideración del Consejo.

g) Proponer medidas para coordinar las políticas y prácticas catastrales con los Planes de Ordenamiento Territorial y los programas que se refieran a desarrollo urbano y rural y a asentamientos humanos.

h) Promover la formulación, ejecución, financiamiento y control de la ejecución de programas y proyectos enmarcados en los Planes Provinciales de Ordenamiento Territorial.

i) Proponer, controlar y establecer procedimientos de controles cruzados para hacer más transparentes las decisiones, sumando a los controles internos realizados por los organismos de la administración centralizada, controles externos por parte de la H. Legislatura, los organismos autárquicos, los concejos deliberantes, la comunidad académica y científica y las organizaciones de la sociedad civil.

j) Proponer a través del organismo que determine la reglamentación, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan, así como aplicar las medidas y procedimientos coactivos necesarios para el cumplimiento de la presente ley.

k) Definir y proponer cursos de acción en el corto, mediano y largo plazo conforme a las pautas establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial.

l) Diseñar en acuerdo con los organismos integrantes del Consejo Provincial de Ordenamiento Territorial y poner en marcha el Sistema de Información Territorial.

m) Llevar el registro de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial a nivel provincial y municipal; de planes sectoriales u otro tipo de planes con incidencia en el territorio.

n) Vigilar el cumplimiento de esta ley y demás ordenamientos de la materia y ejercer las demás atribuciones que le otorgue la presente Iey u otros ordenamientos legales.

o) Informar al CPOT sobre la congruencia de los planes sectoriales y los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal con el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial, sin menoscabo de las competencias de los municipios, sugiriendo las adecuaciones necesarias.

CAPITULO 8

DE LOS MECANISMOS PARA GARANTIZAR
LA INFORMACIÓN Y LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 42 - OBJETIVO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL – La autoridad de aplicación deberá asegurar las condiciones para que los ciudadanos participen y contribuyan al cumplimiento del bien común e interactúen y sean partícipes proactivos y responsables mediante la opinión informada y fundada en todas las etapas del ordenamiento territorial de la Provincia.

Sin perjuicio de lo establecido por la Ley N° 5961, su Decreto Reglamentario N° 2109/94 y la Resolución 109/96 de audiencias Públicas y los mecanismos de información, integración, educación y participación previstos por esta ley, podrán generarse otros que permitan la intervención de los sectores y actores involucrados.

Artículo 43 - DE LA PUBLICIDAD – La autoridad de aplicación, a través de su Sistema de Información Territorial que se crea por esta ley deberá difundir en forma pública y gratuita, mediante página web, las actuaciones realizadas así como también las intervenciones que realice en tramitaciones con otros organismos. Las actuaciones serán publicadas en forma gratuita, garantizando que la síntesis de las mismas sea difundan en un lenguaje accesible, verificable y confiable. El Sistema de Información Territorial Provincial coordinará los sistemas de Información Provincial y Municipal.

Anualmente la Autoridad de Aplicación Provincial y Municipal, deberán dar cuenta a la Honorable Legislatura y a los Concejos Deliberantes respectivamente, de los avances de los planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 44 - DE LA CONSULTA PÚBLICA – La Consulta Pública tiene por objeto garantizar la participación y el derecho a la información mediante un procedimiento que contribuya a la toma de decisiones por parte de la autoridad de aplicación y forma parte de las diferentes etapas del proceso de los Planes de Ordenamiento Territorial, particularmente del procedimiento de EIT (Evaluación de Impacto Territorial).

Artículo 45 - PARTICIPANTES – Podrán participar en el procedimiento, toda persona física o jurídica, privada o pública que invoque un interés legítimo o derecho subjetivo, simple o difuso, las organizaciones de la sociedad civil cuya tarea guarde relación con la temática a tratar, reconocidas por la autoridad administrativa correspondiente, organismos o autoridades públicas nacionales, provinciales o municipales, y todos los organismos de protección de intereses difusos.

Artículo 46 - CONVOCATORIA – La consulta pública se formalizará mediante acto administrativo, que será publicado en la pagina web del Sistema de Información Territorial, sin perjuicio de otros medios como radio, televisión, diarios, etc.

La convocatoria especificará:

a) El tema de la consulta,

b) El lugar físico, la pagina web donde se podrá consultar la documentación, para tomar vista y efectuar las presentaciones y la dirección postal y de correo electrónico a la cual podrán remitirse las observaciones, opiniones y comentarios,

c) Los plazos previstos para tomar vista de las actuaciones administrativas, y para la presentación de observaciones, opiniones o comentarios.

Artículo 47 - MODALIDAD Y PLAZOS – Las observaciones, opiniones o comentarios deberán ser debidamente identificados y firmados, en dos (2) copias en formato papel y una (1) en formato digital dentro de los diez (10) días posteriores de ser convocada. Las observaciones, opiniones o comentarios estarán publicados desde su presentación hasta la finalización de la tramitación. La Autoridad de Aplicación deberá ponderar las observaciones, opiniones y comentarios y aceptarlos o rechazarlos en forma fundada.

Artículo 48 - DE LAS AUDIENCIAS PÚBLICAS – Con un plazo mínimo de diez (10) días hábiles posteriores a la finalización de la Consulta Pública y en forma previa a resolver sobre temas que, por su significación y evaluación, tengan trascendencia permanente y general para la población de la Provincia o del lugar donde se vaya a desarrollar el

proyecto, la Autoridad de Aplicación convocará a Audiencia Pública, con los siguientes requisitos:

a) La convocatoria deberá ser publicitada en el Boletín Oficial dos (2) veces en un mes y en la página web de la Secretaría de Medio Ambiente a partir de la decisión de su realización,

b) Se deberá publicar en los diarios de alcance provincial en dos (2) oportunidades: dentro de las 48 hs. posteriores a su publicación en el Boletín Oficial y el día anterior a la realización de la Audiencia,

c) Además se podrá complementar la difusión mediante otros medios, que se considere apropiados conforme los canales de comunicación existentes en la zona de influencia de la iniciativa,

d) Se deberá realizar en un lugar que garantice accesibilidad a través del transporte público, la mayor proximidad a la población interesada y ciertas dimensiones a efectos de facilitar la presencia de los inscriptos,

e) En la resolución final sobre el tema tratado se deberá hacer mención a las opiniones vertidas en la Audiencia Pública y la consideración que las mismas merezcan.

Artículo 49 - ARTICULACIÓN CON LA LEY N° 5961 – El régimen de las audiencias públicas establecido para el Ordenamiento Territorial complementa pero no reemplaza el régimen de audiencias para la Evaluación de Impacto Ambiental previsto por la Ley N° 5961, a fin de otorgar celeridad, eficacia y eficiencia a los procedimientos.

Artículo 50 - ACCIÓN DE AMPARO – En caso de denunciarse o verificarse trasgresión o incumplimiento a lo establecido en la presente ley o en los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel, el interesado podrá interponer Acción de Amparo o denuncia por ante la Fiscalía de Estado, conforme lo establecen los Art. 16 al 25 de la Ley N° 5961 y preceptúa el Art. 43° de la Constitución Nacional.

CAPITULO 9
DEL FINANCIAMIENTO E INSTRUMENTOS ECONÓMICOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 51 - PRESUPUESTO ORDINARIO – El Poder Ejecutivo deberá incorporar en el Proyecto de Presupuesto Provincial anual, a enviar a la Honorable Legislatura Provincial, las partidas necesarias para financiar el funcionamiento y aplicación de la presente norma, financiar programas, proyectos y asegurar los procedimientos de participación ciudadana.

La Ley de Presupuesto Provincial deberá prever las partidas correspondientes para la Secretaría de Medio Ambiente a los efectos de brindar:

a) Capacitación y asistencia técnica a los municipios que así lo requieran,

b) Mantener la capacitación del personal profesional y técnico provincial y el de las oficinas municipales de Ordenamiento Territorial,

c) Informatización e incorporación de nuevas tecnologías,

d) Elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial provincial y el seguimiento, control y monitoreo de los planes, programas y proyectos que de el se desprendan.

Artículo 52 - RECURSOS CON AFECTACIÓN ESPECÍFICA – Sin perjuicio de las partidas que anualmente se presupuesten para el funcionamiento y aplicación de la presente ley, el Poder Ejecutivo deberá realizar una afectación específica correspondiente al uno por ciento (1%) del total producido del impuesto inmobiliario e ingresos brutos, neto de coparticipación municipal, destinado a los siguientes fines:

a) Financiar la elaboración y/o ejecución de Programas y Proyectos municipales que promuevan el desarrollo territorial y se encuentren comprendidos dentro de las políticas y estrategias establecidas por el Ordenamiento Territorial Provincial.

b) Los procedimientos de las Auditorías de Impacto Territorial y Audiencias Públicas. c) Actividades científicas y tecnológicas que profundicen el conocimiento sobre el territorio, especificadas en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 53 - ADMINISTRACIÓN DEL FONDO ESPECIAL – Los fondos provenientes de afectación específica establecidos por la presente ley, deberán constituir un Fondo Especial administrado por la Autoridad de Aplicación y distribuido en acuerdo con las municipalidades conforme a los porcentajes de coparticipación municipal.

CAPITULO 10
DE LAS MEDIDAS ECONÓMICAS Y TRIBUTARIAS
PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 54 - COORDINACIÓN INTERMINISTERIAL – La Autoridad de Aplicación deberá coordinar con los demás Ministerios las siguientes acciones:

a) Garantizar el financiamiento en el tiempo de los gastos que demande la ejecución de los planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial y usos de suelo,

b) Adecuar los instrumentos fiscales para la corrección de las distorsiones generadas por la especulación inmobiliaria, la debida internalización de las externalidades y la recuperación de la plusvalía. Entiéndase por plusvalía: aquellos incrementos del valor inmobiliario, generados a través de las acciones públicas ejecutadas por el Estado y atribuibles a los esfuerzos de la comunidad pero, percibidos por el sector privado.

c) Adecuación de instrumentos fiscales y otros para promover la inversión y la eficiencia en las actividades productivas, generando un mayor equilibrio y equidad en el territorio provincial, desalentando las actividades especulativas, pero alentando el desarrollo sustentable.

Artículo 55 - CAPTACIÓN DE RECURSOS Y CANALIZACIÓN Y DIRECCIONAMIENTO DE LA INVERSIÓN – El Poder Ejecutivo por si, o a instancias de los Poderes Ejecutivos Municipales, incluirá dentro del proyecto anual de Ley Impositiva o Tributaria, según su ámbito, propuestas de modificaciones de:

a) Las variables utilizadas en la fórmula polinómica establecida para determinar las alícuotas para la percepción del impuesto inmobiliario que fija el Código Fiscal de la Provincia, incluyendo los fundamentos que justifiquen las mismas y basados en los supuestos contenidos en los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel en especial a la recuperación de las plusvalías por parte del Estado Provincial y los Municipios,

b) Las alícuotas del Impuesto a los Ingresos Brutos que fija el Código Fiscal de la Provincia, para promover o desalentar actividades en el territorio total o parcialmente, incluyendo los fundamentos que justifiquen las mismas y sobre la base de los supuestos contenidos como fines estratégicos en los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel. Los Municipios, al momento de decidir el aumento, la reducción o eliminación de tasas por servicios municipales, deberán tener en cuenta los fundamentos que justifiquen las propuestas sobre la base de los supuestos contenidos como fines estratégicos en el Plan de Ordenamiento Municipal.

Artículo 56 - PROGRAMAS DE PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS – Los programas o proyectos de subsidio o fomento económico a las distintas actividades productivas en la Provincia (subsidios a tasas de interés, subsidios de costo de energía eléctrica, o cualquier otro subsidio directo e indirecto), sin importar el régimen para el que se instrumenten, creados o a crearse, deberán tener relación con los Planes de Ordenamiento Territorial de cualquier nivel.

Artículo 57 - OBRA PÚBLICA – El Poder Ejecutivo Provincial, con el fin de coadyuvar al cumplimiento de los objetivos y fines previstos en los distintos Planes de Ordenamiento Territorial no podrá incluir en su presupuesto anual y/o ejecutar obra pública alguna ni garantizar préstamos a los Municipios, ni otorgar adelantos de coparticipación, en los casos en que las obras para las cuales se solicitan tales fondos, no estén alineadas con los objetivos de la presente Ley y los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 58 - PRIORIDADES DE INVERSIÓN – La autoridad de Aplicación medirá o estimará la magnitud de las necesidades básicas insatisfechas y la inversión pública destinada a satisfacerlas, mediante la complementación de las mediciones existentes en un sistema de indicadores que califique y clasifique los departamentos, distritos, y otras unidades menores tales como localidades censales o barrios agrupados, en categorías ordinales que fijen un orden de prioridad según el grado de carencia, para cada materia.

(PRIMER PARRAFO MODIFICADO POR LEY 8081, ART. 2)

El Presupuesto de la Provincia, el de los Municipios y los planes de inversión de los Concesionarios de Servicios públicos deberán reflejar, en términos relativos, una mayor proporción en la asignación de recursos "per cápita" para aquellas localizaciones donde las carencias son mayores, en lo referido a las necesidades básicas insatisfechas.

Artículo 59 - VALUACIÓN FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES – El Poder Ejecutivo

Provincial deberá mantener actualizados los valores de la tierra libre de mejoras en los avalúos fiscales de los bienes inmuebles de acuerdo a las variaciones que registre el mercado inmobiliario como consecuencia de la puesta en vigencia de los Planes de Ordenamiento Territorial que surjan por aplicación de la presente y mediante los procedimientos que establece la ley específica.

En toda escritura traslativa de dominio deberán constar las afectaciones existentes en el inmueble que impliquen restricciones al dominio, conforme a los planes de ordenamiento territorial provincial o municipales, oportunamente aprobados y de acuerdo a las constancias existentes en el correspondiente plano de mensura, debiendo los funcionarios y profesionales actuantes tomar todos los recaudos necesarios para el cumplimiento de las exigencias aquí impuestas.

CAPITULO 11
DEL REGIMEN DE PENALIDADES

Artículo 60 - AUTORIDAD DE APLICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Serán Autoridad de Aplicación del Régimen Sancionatorio:

El Municipio con jurisdicción en el lugar donde se cometió la infracción, en el caso de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial,

La Secretaría de Medio Ambiente coordinando con el municipio en los demás casos. Asimismo los respectivos Concejos Deliberantes deberán reglamentar las disposiciones de este Capítulo, conforme a las facultades otorgadas por la legislación en vigencia en un plazo máximo de seis (6) meses, contados a partir de la promulgación de la presente Ley.

Artículo 61 - INCUMPLIMIENTO O MORA EN LA REGLAMENTACIÓN – En caso de incumplimiento o mora en el plazo de reglamentación de la presente ley, será obligación del Fiscal de Estado la acción de amparo en cuestión, dentro de los diez (10) días de acreditado el incumplimiento o mora por parte de los responsables.

Artículo 62 - MULTAS – En el ejercicio del poder de policía conferido por la presente ley, la Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán asegurar el cumplimiento de lo que establezcan los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes en sus ámbitos de gestión, sin perjuicio de las facultades otorgadas a la Autoridad de aplicación de nivel provincial, en especial con referencia a las acciones que modifiquen el uso y/o destino del suelo.

Todo uso del suelo, que fuere contrario a los establecidos por los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, como así toda trasgresión a las disposiciones de la presente ley o de las obligaciones establecidas en los respectivos Planes, una vez comprobada de modo fehaciente tal trasgresión, hará pasible a los responsables de la aplicación de una multa que mantenga una proporción razonable con el daño producido, sin perjuicio de las sanciones accesorias que pudiesen corresponder.

Para ello, la Autoridad de Aplicación deberá tener en cuenta los distintos factores o circunstancias del caso, el mayor o menor daño producido y la intencionalidad o culpabilidad del autor.

Artículo 63 - SANCIONES ACCESORIAS – Siempre y en todos los casos, la Autoridad de Aplicación deberá imponer como accesoria a la multa la paralización de las obras o actividades en infracción, mandar a destruir o a restituir los bienes y las cosas a su estado original y obras de mitigación de impactos producidos en el entorno de la misma a costa del infractor, suspender y/o clausurar, y/o secuestrar preventivamente y/ o decomisar los elementos utilizados en la comisión de la infracción de acuerdo a lo establecido en el Art. 38 de la Ley N° 5961.

Artículo 64 - RESPONSABILIDAD COMPARTIDA – Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas a la presente ley, además del comitente o autor material, el peticionante o proponente del proyecto, los propietarios, las empresas constructoras, las inmobiliarias o cualquier otro tipo de intermediario en el negocio inmobiliario y productivo agrario o minero, industrial o de comercialización y transporte y depósito, y los profesionales intervinientes, según el caso que correspondiere.

Asimismo lo serán los funcionarios públicos municipales y/o provinciales, en forma personal, que por acción u omisión autorizaren o no tomasen en tiempo y forma, las medidas pertinentes preventivas o de sanción ante la constatación o conocimiento de la existencia de incumplimientos de lo establecido en los Planes de Ordenamiento Territorial o de violaciones a la presente normativa o sus reglamentaciones.

Artículo 65 - FUNCIONARIOS PÚBLICOS – El funcionario público que utilizare esta ley para obtener beneficios para sí o para terceros a través del otorgamiento de permisos, habilitaciones o certificaciones y/o promoviese excepciones, será pasible de las sanciones que establezca su estatuto particular, sin perjuicio de las que corresponda por aplicación de la presente ley y de responder personalmente con su patrimonio.

También lo será el funcionario público que por su participación en la gestión territorial haga uso indebido de la información recopilada.

Será pasible de sumario y eventual sanción administrativa el funcionario público que por su participación directa o indirecta en la elaboración de los planes, evalué o informe excepciones o asuntos que tengan carácter subjetivo o particular.

Artículo 66 - OTRAS SANCIONES – La aplicación de las sanciones aquí previstas será sin perjuicio de las establecidas por el Código Penal, Código de Faltas, Ley N° 25675, Ley N° 5961, Ley N° 5917, Ley N° 4341, Ley N° 6045 y toda otra norma de aplicación por infracción a la normativa vigente.

Artículo 67 - DAÑO AMBIENTAL – Sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudiesen corresponder por la aplicación de la presente norma u otras vigentes, los infractores deberán responder por el daño ambiental que eventualmente pudiesen causar, en los términos de los artículos 27, 28 y concordantes de la Ley Nacional N° 25675.

Artículo 68 - DENUNCIAS ADMINISTRATIVAS – La Autoridad de Aplicación deberá, dentro de los dos (2) días hábiles de recibida una denuncia por incumplimiento de lo preceptuado en los Planes de Ordenamiento Territorial, iniciar el procedimiento administrativo que corresponda. Esta acción deberá proveer a salvaguardar y tomar los recaudos del caso respecto a lo dispuesto en los planes cuyo incumplimiento se denuncie.

En particular disponer en forma urgente de las acciones preventivas que impliquen el cese del daño o la destrucción de recursos naturales, culturales, urbanísticos o del ambiente. En el caso que la denuncia sea efectuada por la Autoridad de Aplicación de nivel provincial, la misma se impondrá ante los organismos municipales que corresponda, conforme a su jurisdicción.

CAPITULO 12
DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 69 - VIGENCIA DE LA LEY N° 4341 – A partir de la aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial que surjan de la aplicación de la presente Ley y hasta tanto se apruebe una nueva normativa de loteos y fraccionamiento, regirán los parámetros que fijen aquellos planes, en cuanto a las unidades mínimas urbana, rural y de zonas no irrigadas.

El Consejo de Loteos de la Provincia y la Dirección Provincial de Catastro son los responsables de respetar y hacer respetar los Planes de Ordenamiento, en cuanto a visación y aprobación de parcelamientos, loteos o fraccionamientos se refiera.

Artículo 70 - VIGENCIA DE LA LEY N° 5804 – La Ley Provincial N° 5804 y concordantes serán de aplicación en todas sus partes, en cuanto no se opongan a las previsiones de la presente. Autorízase, a los fines de la presente ley, que el Ministerio de Hacienda afecte los recursos correspondientes del año 2009.

Artículo 71 - PLAZO PARA LA REGLAMENTACIÓN – El Poder Ejecutivo reglamentará la presente en el plazo de seis (6) meses a partir de la promulgación, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones establecidas por el Art. 2° del Decreto Ley N° 2589/75.

Artículo 72 - PROMULGACIÓN – La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 73 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil nueve.

Cristian L. Racconto
Mariano Godoy Lemos
Jorge Tanus
Jorge Manzitti

ANEXO 1
DEFINICIONES

A los efectos de aplicar e interpretar la presente ley se entiende por:

a) **Ordenamiento territorial**: expresión espacial de la política económica, social, cultural y ambiental e instrumento de planificación y gestión. Es de carácter transversal y afecta las normas de carácter básico o general y todas aquellas que tienen que ver con el funcionamiento y administración del territorio, siendo sus principios básicos la coordinación y subordinación de las políticas sectoriales, destinada a configurar, en el corto, mediano y largo plazo la organización y uso del territorio acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y necesidades de la población y los objetivos de desarrollo sustentables, como principio rector.

Se concibe como un procedimiento administrativo y un proceso continuo y permanente que sirve de base a las decisiones del sector público, del sector privado y de la comunidad en general, con el objeto de lograr metas y fines predefinidos, facilitar el control de las acciones y redireccionar el proceso de desarrollo territorial cuando así convenga. Se concreta con una visión integradora, en concordancia con las estrategias de desarrollo que se definan tanto en lo referente a los aspectos económicos, sociales como ambientales, para lograr el desarrollo sustentable.

El proceso de ordenamiento territorial se lleva a cabo en el contexto de la participación social, como un medio para garantizar la satisfacción de las necesidades, intereses y demandas de la comunidad en su conjunto y crear conciencia de la responsabilidad social frente al desarrollo y la preservación del territorio.

b) **Desarrollo sostenible**: concepción del desarrollo que propugna la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias.

Deben propender al equilibrio entre las variables del crecimiento económico, equidad social y calidad ambiental.

c) **Territorio**: espacio geográfico definido y delimitado por pautas institucionales, legales y el sentido de pertenencia de la comunidad, en donde se da la relación permanente entre los procesos sociales, económicos y ambientales.

d) **Planificación**: forma de anticipar el curso de acción que debe adoptarse con la finalidad de alcanzar una situación deseada.

e) **Planificación de desarrollo**: tipo de planificación que involucra a la planificación económica, social, ambiental y territorial.

f) **Desarrollo**: proceso vinculado a la posibilidad de crear una situación social, ambiental, cultural, institucional, económica y política que potencie las condiciones de vida que permitan a las personas alcanzar estados de satisfacción de las necesidades básicas, así como la oportunidad de progreso social y mejoramiento en todos los órdenes de la vida personal y comunitaria.

g) **Desarrollo local**: proceso continuo y complejo basado en el consenso, impulsado por la sociedad de un territorio local, apoyado en un programa o proyecto, que aprovechando sus recursos endógenos, tiende a potenciar, optimizar y crear condiciones favorables de crecimiento,

h) **Ambiente**: conjunto de elementos naturales y antrópicos que interactúan sistémicamente en un tiempo y territorio determinado.

i) **Participación**: interactuar o ser partícipe responsable en determinada actividad con el fin de construir y sostener el bien común, en forma pro-activa, a través del aporte de información, colaboración en la toma de decisiones y recursos que permitan la identificación, la ejecución y el control de acciones y proyectos de interés público.

j) **Renta Social**: beneficios no económicos para las poblaciones en términos de equidad social, cultural, de sostenibilidad ambiental, de empleo y protección de los recursos naturales.

k) **Glaciar**: Todo cuerpo de hielo (permanente considerando períodos plurianuales, estable o que fluye lentamente, con o sin agua intersticial,) perenne, formado por la recristalización de la nieve, ubicado en diferentes ecosistemas, cualquiera sea su forma, dimensión y estado de conservación.

Son parte constituyente de cada glaciar además del hielo, el material detrítico rocoso y los cursos internos y superficiales de agua.

ANEXO 2

CRITERIOS

a) **Propósitos**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán establecer un programa de información, formación, persuasión y concertación, comprendiendo una acción conjunta de gobernabilidad estratégica entre la Provincia, los Municipios y la población, definiendo lineamientos y posturas dinámicas a seguir, a fin de alcanzar el objetivo de un desarrollo equilibrado y sustentable del territorio.

b) **Integralidad**: se deberá involucrar e interrelacionar efectivamente a todos los componentes de la gestión territorial, es decir, se deberá integrar los aspectos físicos, geográficos, ambientales, económicos, sociales, culturales, históricos, políticos, administrativos y financieros a fin de obtener resultados que permitan una gestión adecuada del territorio y el desarrollo sostenible en el largo plazo.

c) **Especificidad**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán contener las herramientas necesarias que permitan poner de relieve las peculiaridades físicas, ambientales, sociales, económicas y territoriales de cada uno de los Municipios de la Provincia para potenciar sus posibilidades de desarrollo.

Deberá además contener mecanismos para propiciar, desarrollar y preservar el uso del suelo según sus potencialidades, debiéndose garantizar la preservación de los parámetros ambientales que aseguren la calidad de vida de la población.

d) **Visión Estratégica**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán superar situaciones coyunturales y brindar orientaciones de mediano y largo plazo, conforme a una estrategia de desarrollo sustentable. La visión del territorio a intervenir deberá ser revisada en forma permanente en función de factores internos de gobernabilidad y la dinámica externa que

incide en la gestión del territorio, especialmente los riesgos y amenazas proveniente del contexto de apertura y globalización.

e) **Equidad:** el proceso de elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial deberá evitar todo tipo de discriminación, debiendo garantizar y asegurar la representación y participación efectiva de todos los sectores involucrados en los procesos de formulación, aplicación y revisión de los planes, programas y proyectos.

f) **Integración**: el alcance de los planes, programas y proyectos deberá variar de acuerdo con la jerarquía de los núcleos poblados y, por lo tanto deberán estar integrados en las distintas escalas territoriales y a los diversos planes sectoriales, a fin de lograr coherencia en la gestión del territorio y aprovechamiento de los recursos comunes.

g) **Concurrencia**: se deberá promover necesariamente la articulación administrativa e institucional como base de una planificación y administración coherente tanto vertical como horizontal, racionalizando la toma de decisiones y optimizando el uso de los recursos disponibles.

h) **Descentralización:** los Planes de Ordenamiento Territorial deberán propender a fortalecer los procesos de descentralización administrativa, asignando las funciones, objetivos y recursos a las instancias de gestión pública que componen los niveles nacional, provincial y departamental, según lo que corresponda.

i) **Prevención**: los planes deberán contener las acciones preventivas necesarias para evitar daños ambientales, sociales y económicos que pudiesen afectar el territorio.

j) **Flexibilidad**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán, en su implementación, establecer los procedimientos de revisión y seguimiento permanente, adecuando los mecanismos para la realización de los ajustes necesarios para el logro de sus objetivos.

k) **Evaluabilidad:** deberán prever los mecanismos de evaluación, a partir de procesos de seguimiento continuo, a fin de identificar los avances en el cumplimiento de los planes y el impacto o resultado de los programas y proyectos establecidos.

l) **Participación social**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán permitir la intervención de todos los actores involucrados a fin de priorizar metas y objetivos, detectar problemas y conflictos y establecer las acciones a seguir, logrando el máximo nivel de beneficio público posible, definiendo propósitos, objetivos y metas compartidas, que permitan alcanzar los objetivos fijados por los planes.

m) **Educación e integración**: entre las metas y objetivos de los planes deberá considerarse prioritaria y fundamental la función de la educación, a fin de asegurar el conocimiento y la integración y participación de todos los sectores involucrados, para garantizar la ejecutabilidad del desarrollo integral sustentable y estratégico del territorio.

n) **Información**: los Planes de Ordenamiento Territorial deberán asegurar la conformación de un sistema de información que sirva de base para la formulación, seguimiento y evaluación permanente de los planes.

Este sistema debe estar actualizado, en un lenguaje accesible y ser oportuno, veraz, verificable y confiable.

o) **Articulación y eficiencia en la asignación de recursos**: los planes deberán estar articulados con las políticas territoriales, ambientales, económicas definidas, debiéndose identificar y asignar los distintos recursos y capacidades disponibles para su eficaz implementación.

p) **Presupuestos mínimos de protección ambiental**: los planes deberán respetar los presupuestos mínimos de protección ambiental existentes en el ámbito nacional e incorporar presupuestos mínimos en el ámbito provincial, sobre capacidad de acogida o aptitud de un territorio para el asentamiento humano y el desarrollo de las actividades económicas; capacidad de carga; usos del suelo y externalidades.

ANEXO 3

PRINCIPIOS, DISPOSICIONES Y NORMAS ASOCIADAS

La aplicación e interpretación de las disposiciones de la presente Ley deberá basarse en principios y normas que se enuncian a continuación y a las cuales adhiere la Provincia, en caso de las nacionales, teniendo como objetivo primordial el interés común y el bienestar general por encima de los intereses particulares, así como también el respeto por los valores y costumbres de la sociedad con un contenido ético:

A) **BIEN COMÚN**: garantizar el bien común de los todos los habitantes de la Provincia, velando en especial por el derecho al agua, el suelo y el aire, derechos humanos básicos y vitales para el desarrollo de la vida humana y su hábitat. Se deberá garantizar el uso de la tierra y el agua a todos los habitantes de la Provincia, respetando el que requieren actualmente las actividades económicas y sociales vinculadas a la cultura agraria, sus cultivos y pastoreos, como así también las industrias artesanales o no, y todas aquellas actividades que se consideren estratégicas para el desarrollo futuro de la Provincia y para el bienestar de su comunidad.

B) **FEDERALISMO**, del que se derivan:

1) La titularidad originaria de las provincias sobre sus recursos naturales (Art. 124 de la Constitución Nacional).

2) La potestad delegada al Congreso Nacional de dictar: (Art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional).

2.a) El Código Civil, en el cual se establecen los derechos reales, las obligaciones y los contratos referidos al suelo, quedando a las provincias su aplicación.

Que corresponde a las provincias dictar las normas referidas a la reglamentación de la unidad económica. (Artículos 2611, 2326, 2715, 3475 bis de CC).

2.b) El Código de Minería, el que incluye al régimen de los hidrocarburos.

Respecto de los principales minerales rige el principio regalista que atribuye, al Estado Nacional o Provincial, según donde se encuentren, el dominio de las minas. Las mismas se conceden a los particulares para su explotación, con un derecho que tiene la protección constitucional de la propiedad mientras se cumplan las condiciones legales de la concesión. Respeto a los hidrocarburos líquidos y gaseosos, el Estado tiene el dominio inalienable e imprescriptible de los yacimientos y, por ende, la concesión sólo atribuye el dominio de los hidrocarburos extraídos. (Art. 1° de la Constitución Provincial y Art. 1º de la Ley 17319, Art. 1º de la Ley 24145).

2.c) El Código Penal, en tal sentido existen normas ambientales que establecen infracciones penales.

La Ley N° 24.051 de residuos peligrosos incluyen normas de derechos comunes tipificando figuras penales que resultan aplicables, en consecuencia, en todo territorio nacional.

2.d) La Ley Nacional de Catastro N° 26.209, en cuanto determina entre las finalidades del catastro territorial el conocimiento de la riqueza territorial y su distribución y la contribución a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable (art. 1° incs. d y h), sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales.

Siendo competencia de las provincias la reglamentación de las funciones y organización de su respectivo catastro territorial provincial.

3) Las facultades concurrentes de la Nación y de la Provincia respecto de la cláusula de progreso, como es el fomento de nuevas industrias y la colonización (Art. 75, inc. 18 y Art. 125 de la Constitución Nacional).

4) Las facultades especiales en materia de protección ambiental, por las que el Congreso Nacional dicta los presupuestos mínimos y las provincias dictan normas y se plantean objetivos ambientales adecuados a su realidad. Estas poseen la potestad de aumentar el nivel de exigencias y velar por su aplicación pero no de disminuirlo. Además le corresponde su aplicación (Art. 41 de la Constitución Nacional).

Con anterioridad a la reforma constitucional de 1994 la Provincia dicto la Ley de Preservación y Mejoramiento del Ambiente N° 5961, la que se encuentra vigente y se complementa de la presente.

5) El ejercicio del poder de policía que consiste en la potestad del estado de reglamentar los derechos constitucionalmente reconocidos en función del interés general (Art. 14 de la Constitución Nacional). El mismo corresponde a las provincias salvo cuando está afectado el comercio interprovincial, las relaciones y el comercio internacional o se trata de establecimientos de utilidad nacional (Art. 75 inc. 13) e inc. 30) de la Constitución Nacional). En virtud de ello la provincias conservan la potestad de reglamentar, en su ámbito territorial, todo lo referido a la protección de los distintos recursos naturales, pudiendo adherir a las normas nacionales, convirtiéndolas en derecho local. Así lo ha hecho la Provincia de Mendoza en materia de ambiente con la Ley N° 5961, de suelos (Ley N° 22428), de patrimonio forestal (Ley 13276), de fauna silvestre (Ley N° 22421), y del recurso aire (Ley N° 20284) y la Ley 4886 de uso del suelo en el Oeste del Gran Mendoza y sus modificatorias.

6) Facultades reservadas por las Provincias: en ejercicio de sus potestades, la Provincia ha dictado numerosas disposiciones vinculadas con la materia de la presente, como son la Ley 3776 de ordenamiento edilicio y urbanístico en zonas aledañas a parques provinciales y municipales, modificada por las Leyes 3815, 4215, 4219, 5239, la Ley 3790 de creación de la autoridad minera provincial que concede y caduca derechos mineros, y posee un registro catastral de esos derechos, la Ley 4341 de loteo o fraccionamiento, la ley 5804 y Decreto 1077 sobre Uso de Suelo en el piedemonte del Gran Mendoza, la Ley 6188 de manejo ecológico del piedemonte mendocino, la Ley 4711 de desarrollo de planes de colonización, y la Ley 6086 de promoción y arraigo de puesteros en tierras no irrigadas y la Ley 6045, de áreas naturales protegidas.

7) Régimen Especial de Mendoza en materias de agua: respecto del recurso hídrico, la Constitución Provincial ha establecido principios básicos, como son: el de inherencia del derecho del agua al predio (Art., 186 de Constitución Provincial); la concesión de derechos mediante Ley (Art. 194 de Constitución Provincial); la participación de los usuario en la elección de autoridades y en la administración de sus rentas (Art. 187). Crea un órgano extra-poder que tiene a su cargo todos los asuntos referidos a la irrigación, el Departamento General de Irrigación, que tiene autonomía Política, estabilidad de sus autoridades y autarquía financiera (Art. 188, 189 y 196 de la Constitución Provincial). Por ende, en la política de ordenamiento Territorial, se debe tener la necesaria coordinación con la autoridad de aguas, sobre la base de dichas normas constitucionales y teniendo en cuenta la Ley de Aguas, la Ley de Aguas Subterráneas y la Ley 6405, que establece el funcionamiento de las organizaciones de usuarios hídricos de la Provincia.

8) DESARROLLO SOSTENIBLE: el desarrollo sostenible supone un modo de desarrollo con justicia social, que responde a las necesidades de todos, que garantiza el derecho a gozar de un ambiente sano y equilibrado apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, (Art. 41 de la Constitución Nacional y Principio 4ª de la Declaración de Río).

9) DESARROLLO HUMANO, ECONÓMICO Y SOCIAL: es función del estado la promoción del desarrollo integral de la persona, en su dimensión individual y colectiva, de la economía con justicia social, de la productividad de la economía, de la generación de empleo y del desarrollo científico y tecnológico, su difusión y aprovechamiento (Artículos 75 Inc. 19, 124, 125 última parte de la Constitución Nacional).

10) CRECIMIENTO ARMÓNICO Y POBLAMIENTO EQUILIBRADO DEL TERRITORIO: se deben promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar y armonizar el desigual desarrollo relativo de provincias, regiones y Municipios (Art. 75 Inc. 19 de la Constitución Nacional y principio 8° de la Declaración de Río), promoviendo la solidaridad y equidad social y fiscal, a fin de garantizar el acceso racional y equitativo a los recursos y a las oportunidades y beneficios generados socialmente.

11) ATENCIÓN PRIORITARIA DE NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS: el estado Provincial, los Municipios y los Concesionarios de Servicios Públicos, deberán priorizar la inversión destinada a dar respuestas a las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes de los lugares más postergados, en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios de salud, educación, viviendas, agua potable y saneamiento, transporte, comunicaciones y espacios públicos de circulación y recreación, entre otros rubros, para

garantizar la mejora progresiva de los niveles de vida, en cumplimiento de los objetivos del milenio, definidos por la Organización de las Naciones Unidas.

12) UTILIZACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES, PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL Y DE LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA: (Art. 41, 2° párrafo de la Constitución Nacional). Respeto del patrimonio arquitectónico, paleontológico y natural rige la Ley 25743 y Ley 6034. En cuanto a la protección de la diversidad biológica mediante Leyes Nacionales; por Ley 24375 se aprobó el Convenio de Río de Janeiro de 1992; por la Ley 21836 se aprobó la Convención sobre el Patrimonio Cultural y Natural; por la Ley 23919 se aprobó el convenio relativo a humedales de importancia Nacional especialmente como hábitat de aves acuáticas; por Ley 22344 se ratificó la Convención Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre; por Ley 23916 se aprobó la Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres; por Ley 25841 se aprueba el Acuerdo Marco sobre Medio Ambiente del MERCOSUR y por Ley 24701, en 1996, el Congreso de la Nación ratificó la adhesión a la Convención Internacional de Lucha Contra la Desertificación y la Sequía.

13) AUTONOMÍA MUNICIPAL: con el alcance y contenido que se fije en cada provincia (Art. 5° y 123 de la Constitución Nacional). La administración de los Intereses locales en la Provincia de Mendoza está a cargo de las Municipalidades y la Ley Orgánica deslinda las atribuciones y responsabilidades (Artículos 197, 199 y 99 Inc. 5º de la Constitución Provincial). A fin de coordinar las potestades Provinciales y Municipales en materia de Ordenamiento Territorial, se debe tener presente la titularidad Provincial de los Recursos Naturales sin perjuicio del ejercicio del poder del policía local, de los municipios y las atribuciones propias de los municipios sobre los bienes del dominio publico y privado municipal (Art. 200 incisos 3, 4 in fine e Inc. 9 de la Constitución Provincial). En este marco, los glaciares y zonas periglaciares sobresaturado en hielo son propiedad del Estado Provincial (art. 124 in fine de la Constitución Nacional) y se consideran cosas fuera del comercio (art. 953 del Código Civil) y por lo tanto son inenajenables.

14) INCORPORACIÓN DE LAS EXTERNALIDADES: las autoridades deberán procurar la incorporación de los efectos secundarios que acarrea el desarrollo de las actividades humanas, las que pueden ser positivas (beneficios para un tercero) o negativas (perjuicios para un tercero), como también los costos ambientales que de ello se deriven (principio 16 de la Declaración de Río); todo ello ya sea regulando las actividades (prohibiendo o promoviendo determinadas actuaciones) ya sea estableciendo correctores (subvenciones o penalizaciones), de modo que el impacto económico de las externalidades afecten directamente a quien la origina y, por lo tanto, la tenga en cuenta a la hora de tomar decisiones. En cada caso deberá evaluarse y demostrarse la renta social del proyecto.

15) PRINCIPIOS DE PREVENCIÓN Y RESPONSABILIDAD: todos los habitantes y las autoridades tiene la obligación de preservar las condiciones ambientales y responder por los daños originados teniendo la obligación prioritaria de recomponer por los daños causados. (Art. 41 de la Constitución Nacional).

16) PRECAUCIÓN: según dicho principio cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos para impedir la degradación del Medio Ambiente. (principio 15 de la Declaración de Río, Art. 4º, de la Ley 25675)

17) OBLIGACIÓN DEL ESTADO Y DERECHOS DE LOS HABITANTES A LA INFORMACIÓN Y EDUCACIÓN AMBIENTAL: (Art. 41, 2º párrafo de la Constitución Nacional y Ley 25831 de libre acceso a la información ambiental; Art. 267 y 268 del Código de Minería y Art. 43 y 44 de la Ley Provincial 5961).

18) PARTICIPACIÓN SOCIAL: además de la representación Política, a través de los

partidos políticos (Art. 38 de la Constitución Nacional) de los derechos de iniciativa legislativa y consulta popular (Artículos 39 y 40 de la Constitución Nacional), los ciudadanos tienen derecho a la protección de la salud, seguridad e intereses económicos, el acceso igualitario a la información para estimular su formación, el análisis de las propuestas, la puesta en común de diferentes criterios y aptitudes y las estrategias de consenso; para ello las autoridades deberán promover las asociaciones cuyo objetivo sea el de fortalecer la democracia, legitimar sus instituciones, velar por el efectivo cumplimiento de tales derechos y promover la gestión participativa de la sociedad para la promoción en la toma de decisiones y en la ejecución conjunta de acciones (principio 10° de la Declaración de Río y artículos 164 y 165 de la Declaración de Johannesburgo).

19) DEFENSA DE LOS INTERESES DIFUSOS Y COLECTIVOS: en el caso de afectación en los derechos de incidencias colectiva el afectado, el Defensor del Pueblo y las asociaciones podrán interponer la acción de amparo siempre que no exista otro medio judicial mas idóneo (Art. 43 de la Constitución Nacional). En igual sentido, como resulta una institución fundamental en la participación de los interesados en audiencias públicas debidamente notificadas y con el aporte previo de la documentación adecuada. La intervención de un organismo específico, como es el del Defensor del Pueblo en el orden nacional, que tenga a su cargo el análisis, la información, la tutela y la legitimación judicial activa para la defensa de tales intereses, resultará esencial para el tratamiento serio y responsable de los intereses difusos.

20) ORGANISMO DESCONCENTRADO: Las entidades desconcentradas de los órganos públicos centralizados reciben el nombre de organismos administrativos.

Los organismos desconcentrados dependen en todo momento del órgano administrativo al que se encuentran subordinados, sin embargo, el organismo no guarda una relación de subordinación jerárquica respecto a los otros órganos que forman parte de la administración pública central.

Los organismos desconcentrados dependen directamente del titular de la entidad central de cuya estructura forman parte.

La desconcentración es un acto de legislación por medio del cual se transfieren ciertas facultades de un órgano central a los organismos que forman parte de su propia estructura con la finalidad de que la actividad que realiza la administración se haga de un modo pronto y expedito.

El organismo administrativo no tiene personalidad jurídica y además carece de patrimonio propio, por lo que no formula su propio presupuesto, sino que éste le es determinado y asignado por el titular de la entidad central de la que depende.

Respecto a las facultades administrativas que son otorgadas al organismo administrativo, éstas pueden ser, en todo momento, desempeñadas directamente por el órgano central del cual depende, por lo que no existe una verdadera transferencia de facultades al órgano desconcentrado.

III.4 PROVINCIA DE MISIONES

Ordenamiento Territorial de Los Bosques Nativos
LEY XVI Nº 105
LA CAMARA DE REPRESTANTES DE LA PROVINCIA DE MISIONES
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:
Capitulo I
Disposiciones Generales

ARTICULO 1.- La presente Ley establece el ordenamiento de los Bosques Nativos y los mecanismos a implementar en la Provincia de Misiones para la Conservación, de los Bosques Nativos y el Régimen de Promoción de Manejo Sostenible.

ARTÍCULO 2.- Se define como “Bosques Nativos”; a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea, y que brindan servicios ambientales a la sociedad en su conjunto, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica. Quedan comprendidos los mogotes de bosques de la zona de campos del sur de la provincia, los bosques en galería y los bosques de transición de Urunday. Se encuentran incluidos en la definición tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos donde se han realizado practicas de aprovechamiento y aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como los resultantes de una recomposición o restauración voluntaria.

A los fines de la aplicación de la presente Ley no se harán excepciones a ningún tipo de aprovechamiento, por menor superficie que éste represente, aplicándose la legislación vigente en la materia.

ARTÍCULO 3.- Son objetivos de la presente Ley:

a. establecer el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos;

b. promover el Enriquecimiento, Restauración, Conservación, Mejoramiento y Manejo Sostenible de los Bosques Nativos;

c. poner en valor los Servicios Ambientales brindados por los bosques nativos, fomentando la conservación de las masas forestales nativas, con la distribución de fondos por los servicios que prestan;

d. implementar las medidas necesarias para el control , monitoreo y la fiscalización de las actividades de aprovechamiento en los Bosques Nativos;

e. mejorar y mantener los procesos ecológicos y culturales en los Bosques Nativos que beneficien a la sociedad en su conjunto;

f. fortalecer el Sistema de Áreas Naturales Protegidas, generando las medidas necesarias para asegurar su funcionalidad, conectividad y mantenimiento en el tiempo;

g. lograr la permanencia de masas nativas haciendo prevalecer los principios precautorio y preventivo, en situaciones en que la permanencia de los mismos garantiza los servicios ambientales a la sociedad en su conjunto.

ARTÍCULO 4.- A los fines de la aplicación de la presente Ley se adoptan las definiciones contenidas en el Artículo 4 de la Ley Nacional Nº 26.331, referidas a Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, Manejo Sostenible, Plan de Manejo Sostenible de Bosques Nativos, Plan de Aprovechamiento del Uso del Suelo y Desmonte. Asimismo se toma como tal la definición de Servicios Ambientales expresada en el Artículo 5 de la Ley Nacional Nº 26.331 y la enumeración de los mismos.

ARTÍCULO 5.- A los fines de la aplicación de la presente Ley entiéndase como sinónimos las expresiones Cambio de Uso del Suelo, Desmonte, Conversión y Rozado.

Capítulo II
Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos de Misiones

ARTÍCULO 6.- La presente Ley establece, el siguiente Ordenamiento de los Bosques Nativos de Misiones, el cual debe ser actualizado periódicamente por el Poder Ejecutivo conforme: al Artículo 75 inciso 17 de la Constitución Nacional, Convenio 169 de la OIT, Declaración Universal de los Derechos de los Pueblos Indígenas, Articulo 8J del Convenio de Diversidad Biológica y de acuerdo a los requerimientos del Artículo 6 de la Ley Nacional Nº 26.331.-

Según los criterios de sustentabilidad las Categorías del ordenamiento son las siguientes:

Categoría I (Rojo): comprende a las Áreas Naturales Protegidas, con categorías de conservación tales como los Parques Provinciales y Reservas Provinciales. Los Bosques Protectores de los Ríos Principales y el Perímetro del Lago Urugua-í, en un ancho de 200 metros. Se incorporarán también aquellas áreas, incluso privadas, de interés especial que por su valor de conservación biológico, turístico, cultural u otras, deben ser conservadas y las que determine la Unidad Técnica de Ordenamiento de los Bosques Nativos.

Categoría II (Amarillo): comprende a los Bosques Nativos en Propiedades Privadas, tales como las Reservas Privadas de Usos Múltiples y las Propiedades Privadas que forman parte de la Reserva de Biosfera Yabotí. Como también los Bosques Protectores de los suelos con pendientes iguales o mayores al quince por ciento 15% medidos en tramos de cien (100) metros, en el sentido de la línea de máxima pendiente, los bosques protectores de los cursos de agua en un ancho sobre cada margen igual al triple del ancho del mismo, no pudiendo cada franja ser inferior a 10 metros; además las Fajas Ecológicas y las áreas de interés especial que por su valor biológico , turístico, cultural u otras deban ser conservadas, y que se determinen por el Poder Ejecutivo.

La Autoridad de Aplicación puede, cuando razones de interés público lo justifiquen, establecer por acto fundado que los bosques protectores donde la pendiente sea igual o mayor al veinte por ciento (20%) queden comprendidas en la presente categoría.

Categoría III (Verde): comprende a las Áreas con Bosques Nativos que por la aptitud de los suelos se puedan utilizar para desarrollar actividades productivas, siempre y cuando estas actividades sean sostenibles, no afecten áreas pobladas por Comunidades Indígenas, no afecten corredores biológicos, ni áreas con existencia de especies protegidas, y se de cumplimiento a todas las Normativas Provinciales vigentes sobre la prohibición de desmontar bosques protectores de cursos de agua, nacientes, divisorias de cuencas, bañados y de suelos con pendientes iguales o mayores al quince por ciento 15%, y además respeten las Fajas Ecológicas de bosques nativos que deben dejar alrededor de las parcelas desmontadas.

Capítulo III
Autoridad de Aplicación

ARTICULO 7.- La Autoridad de Aplicación de la presente Ley es el Ministerio de Ecología, Recursos Naturales Renovables y Turismo.

ARTICULO 8.- Créase la Unidad Técnica de Ordenamiento de los Bosques Nativos de Misiones, con carácter de órgano asesor y consultivo, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, la cual debe establecer su integración.

ARTICULO 9.- Las funciones de la Unidad Técnica de Ordenamiento de los Bosques Nativos de Misiones son asignadas por reglamentación.

Capitulo IV
Programa Provincial de Protección y Manejo Sostenible de los Bosques Nativos

ARTICULO 10.- Créase el Programa Provincial de Protección y Manejo Sostenible de los Bosques Nativos, el cual es ejecutado por la Autoridad de Aplicación a través de sus Direcciones Técnicas competentes, con el asesoramiento de la Unidad Técnica de Ordenamiento de los Bosques Nativos y se articulará con el Programa Nacional de Protección de los Bosques Nativos.

Los objetivos del programa son:

a) promover el manejo sostenible de los bosques nativos en el marco del Ordenamiento Territorial;

b) implementar las medidas necesarias para lograr que el aprovechamiento de los Bosques Nativos se desarrolle dentro de los parámetros de sustentabilidad;

c) proponer Planes Especiales para las propiedades donde se encuentran asentadas comunidades indígenas originarias;

d) promover las prácticas de aprovechamiento con el mínimo impacto posible;

e) fomentar la creación de nuevas Reservas Forestales Privadas o Públicas a fin de evitar efectos ambientales negativos en zonas de fragilidad comprobada;

f) proponer en el proceso de ordenamiento nuevas Reservas Privadas de Usos Múltiples, con planes de manejo sostenibles;

g) fomentar la restauración en áreas degradadas que por su ubicación sean necesarias mantener cubiertas por bosques nativos a fin de proteger cursos de agua, nacientes, líneas divisorias de aguas, y suelos con pendientes;

h) determinar áreas de conexión entre reservas y parques y proponer a sus propietarios planes de manejo especiales;

i) promover Planes de reforestación, restauración y enriquecimiento de masas nativas degradadas;

j) mantener actualizada la información sobre la superficie cubierta por los Bosques Nativos y su estado de conservación;

k) monitorear, fiscalizar y evaluar los Planes de Manejo Sostenibles de los Bosques Nativos;

l) capacitar al personal técnico y auxiliar de la Autoridad de Aplicación de esta Ley para poder implementar el programa a nivel local;

m) capacitar al personal de control y fiscalización a los fines de optimizar los controles del aprovechamiento y transporte de los productos forestales;

n) mejorar y optimizar el equipamiento de Campo y de gabinete del personal técnico y de control de la Autoridad de Aplicación con el acceso a nuevas tecnologías de control y seguimiento;

o) incentivar el cultivo de las especies forestales nativas promoviendo la cosecha de semillas, la producción de plantas en viveros forestales, la plantación de especies nativas forestales en macizos, cortinas, plantaciones intercaladas en yerba mate y té;

p) promover la recuperación de bosques protectores de cursos de agua, recuperación de fajas ecológicas, enriquecimiento de bosques nativos en distintos grados de aprovechamiento y enriquecimiento de bosques degradados;

q) promover el pago por servicios ambientales;
r) otros objetivos que complementen el Programa.

Capitulo V
Autorizaciones de los Planes de Manejo Sostenible
y/o Aprovechamiento de Uso del Suelo

ARTICULO 11.- Todo aprovechamiento sostenible o desmonte requiere la autorización de la Autoridad de Aplicación, y para su aprobación debe presentar un Plan de Manejo Sostenible o un Plan Aprovechamiento de Uso del Suelo, los que deben estar firmados por un Ingeniero Forestal o un Ingeniero Agrónomo habilitado como Director Técnico.

ARTICULO 12.- Se prohíbe el desmonte de bosques nativos clasificados en las Categorías I (Rojo) y II (Amarillo).

ARTICULO 13.- Para realizar actividades de aprovechamiento en las Categorías II y III, o de Cambio de Uso del Suelo en Categoría III, se debe presentar un Plan de Manejo Sostenible que cumpla con las condiciones de persistencia, producción sostenida y mantenimiento de los servicios ambientales. En el caso de Cambio de Uso del Suelo, el Plan debe demostrar el rendimiento sostenido de la actividad a desarrollar en el suelo.

ARTICULO 14.- En todos los Planes de Manejo Sostenible o de aprovechamiento de uso del suelo, se debe reconocer y respetar los derechos de los Pueblos Originarios y sus Comunidades, efectuando las consultas correspondientes.

ARTICULO 15.- Los titulares de los planes, los profesionales que firman como directores técnicos de los planes, los contratistas forestales (obrajeros) y los transportistas son solidariamente responsables, en el caso de verificarse daños ambientales.

ARTICULO 16.- En el caso de actividades no sostenibles desarrolladas en predios con bosques nativos de pequeños productores y/o comunidades indígenas, la Autoridad de Aplicación implementará programas de asistencia técnica y financiera a efectos de mejorar la sustentabilidad de sus actividades.

ARTICULO 17.- En las Categorías I y II podrá autorizarse la realización de obras de interés público o de infraestructura, mediante acto debidamente fundado por parte de la Autoridad de Aplicación. Para el otorgamiento de dicha autorización, se someterá el pedido a un procedimiento de Evaluación del impacto ambiental.

ARTICULO 18.- La Autoridad de Aplicación debe promover el uso eficiente y rentable de los residuos provenientes de desmontes o de aprovechamientos sostenibles a fin de cumplir debidamente con el objetivo de conservación de los bosques nativos establecidos en la Ley, podrá autorizar prácticas ígneas de eliminación de residuos vegetales sólo en aquellos casos en los que la acumulación de residuos provenientes de desmontes o

aprovechamientos sostenibles se transformen en una amenaza grave de incendio forestal, debiendo coordinar acciones con los organismos competentes en materia de manejo de fuego en la jurisdicción de que se trate.

ARTICULO 19.- La Autoridad de Aplicación impulsará un Plan de Desarrollo de Energías Renovables el cual formará parte del Programa Provincial de Protección y Manejo Sostenible de Bosque Nativo.

Capitulo VI
Evaluaciones de Impacto Ambiental

ARTICULO 20.- En materia de Evaluación de Impacto Ambiental rige la Ley XVI – Nº35 (Antes Ley 3079) y lo establecido en el Capitulo 6 de la Ley Nacional Nº 26.331.

Capitulo VII
Participación Pública

ARTICULO 21.- El Poder Ejecutivo definirá mecanismos de participación pública y la aplicación de los mismos según los proyectos y requerimientos en cada caso, prestando especial atención a los dispuestos en el capitulo 7 de la Ley Nacional Nº 26.331.

Capitulo VIII
Registro Provincial de Infractores

ARTICULO 22.- Créase el Registro Provincial de Infractores en el ámbito de la Autoridad de Aplicación de la presente Ley, en el que se registra a toda persona física o jurídica, pública o privada que haya cometido infracciones a las leyes forestales y/o ambientales provinciales.

ARTICULO 23.- Toda persona física o jurídica, pública o privada que haya infringido las leyes forestales y/o ambientales provinciales que no cumpla con las sanciones impuestas, no puede obtener autorización de Plan de Manejo Sostenible o Plan de Aprovechamiento de Uso del Suelo.

Capitulo IX
Fiscalización

ARTICULO 24.- La Autoridad de Aplicación fiscaliza el cumplimiento de la presente Ley y demás normativas por las cuales se otorgan las autorizaciones de Manejo Sostenible o de Cambio de Uso del Suelo, a través de las áreas técnicas competentes. El personal de control y fiscalización tiene poder de policía para hacer cumplir los objetivos de la presente Ley.

Capitulo X
Infracciones

ARTÍCULO 25.- Se consideran infracciones a la presente Ley las siguientes:

a) acciones que violen el Ordenamiento de los Bosques Nativos;

b) desmontes, aprovechamientos o cualquier otra de las actividades sometidas a permiso, sin mediar la correspondiente autorización por parte de la Autoridad de Aplicación;

c) acciones u omisiones contrarias a los Planes de Aprovechamiento de Uso de Suelo, a los Planes de Manejo Sostenible y a los Planes de Conservación, aprobados por la Autoridad de Aplicación;

d) incumplimiento de las condiciones establecidas por la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad de Aplicación;

e) falseamiento de datos o información en los Planes de Aprovechamiento de Uso del Suelo, en los Planes de Manejo Sostenible, en los Planes de Conservación, en los Estudios de Impacto Ambiental, en las solicitudes de asistencia técnica y financiera, así como en toda otra información que deba ser aportada a la autoridad competente;

f) toda otra infracción a las disposiciones de la presente Ley.

A los fines de considerar la naturaleza de la infracción, se tiene en cuenta circunstancias agravantes o atenuantes, las que serán establecidas mediante decreto reglamentario.

ARTICULO 26.- Con respecto a las Infracciones registradas en la elaboración y en el transporte de material forestal de origen fiscal y/o privado, se establece que las maquinas utilizadas para el apeo, extracción, transporte e industrialización, serán secuestradas y retenidas por la Autoridad de Aplicación hasta tanto se abone la multa correspondiente.

ARTICULO 27.- Toda infracción que se registre en Zonas de Categoría I, los elementos utilizados para cometer el ilícito serán decomisados definitivamente por la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de las sanciones que corresponda aplicar al infractor.

Todo elemento utilizado para cometer un ilícito en zonas de Categoría II y III será secuestrado y retenido por la Autoridad de Aplicación hasta que el infractor abone la multa correspondiente y será decomisado definitivamente si el infractor, luego de diez (10) días de sustanciado el sumario y que la multa quede firme, no cumple con la sanción impuesta.

ARTICULO 28.- Cuando las infracciones establecidas en el Artículo 26 se efectuaren en tierras fiscales, se procederá también con la revocación de todo permiso y/o autorización otorgado por la autoridad competente.

Capitulo XI
Sanciones

ARTICULO 29.- Se aplicarán las siguientes sanciones:

a) multa, las que serán graduadas conforme a lo previsto en el Artículo 29 inc. b) de la Ley Nacional Nº 26.331;

b) suspensión o revocación de las autorizaciones;

c) decomiso del material sujeto a infracción y/o elementos utilizados en las mismas;

d) restauración con trabajos de reforestación, enriquecimiento de bosques nativos, recuperación y/o cualquier otro que fuera conveniente a criterio de la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 30.- La severidad de las sanciones impuestas aumentarán según se efectúen en las áreas de categorías I, II y III, las que serán graduadas conforme criterios establecidos en el decreto reglamentario.

ARTICULO 31.- En casos de hurto, apeo y/o desmonte no autorizados por la Autoridad de Aplicación, realizados en propiedades privadas y/o fiscales, se procederá a efectuar la denuncia correspondiente.

ARTICULO 32.- En casos de incendios u otros estragos, se procederá a efectuar la denuncia penal correspondiente.

ARTICULO 33.- A los fines de establecer la sanción, se considerará la naturaleza de la infracción, así como se tendrán en cuenta las situaciones agravantes o atenuantes, las que se establecerán por vía reglamentaria.

ARTICULO 34.- La autoridad de Aplicación podrá vender los elementos decomisados, destinando lo recaudado al Fondo Provincial para la Promoción del los Bosques Nativos.

ARTICULO 35.- En casos de sanción administrativa frente a dos (2) o más infractores, éstos serán solidariamente responsables por las sanciones impuestas.

Capitulo XII
Fondo Provincial para el Enriquecimiento y la Conservación de los Bosques Nativos

ARTICULO 36.- Créase el Fondo Provincial de Compensación por Bosque Nativo, el cual es administrado por la Autoridad de Aplicación y estará integrado por los recursos recibidos conforme lo establecido en el Articulo 35 inciso a) de la Ley Nac. Nº 26.331

ARTICULO 37.- Créase el Fondo Provincial para la Promoción de los Bosques Nativos, el cual es administrado por la Autoridad de Aplicación, destinado a implementar el Programa Provincial de Protección y Manejo Sostenible de los Bosques Nativos, el que está integrado por:

* la suma que la Autoridad de Aplicación Nacional asigne a la Jurisdicción conforme al Artículo 32 y al Articulo 35 inciso b) de la Ley Nacional Nº 26.331;

* la suma que anualmente se le asigne del Presupuesto General para la Administración Pública Provincial; el porcentaje del Fondo Forestal Ley XVI - Nº7 (Antes Decreto Ley 854/77) que se establezca por reglamentación; el porcentaje de la Tasa de Servicios Forestales Ley XVI - Nº87 (Antes Ley 4248) que se establezca por reglamentación;

* las sumas recaudadas en concepto de sanciones por incumplimiento a la presente Ley;

* otros recursos que se reciban por medio de acuerdos, subvenciones , legados, donaciones de personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras.

ARTICULO 38.- Se destinarán fondos del Programa Provincial de Protección y Manejo Sostenible de los Bosques Nativos para el fortalecimiento institucional de las áreas técnicas involucradas, a los fines de asegurar la capacitación del personal técnico, administrativo y de control y fiscalización; así como la provisión del equipamiento informático actualizado, equipos de campo, instrumental de medición, medios de transporte y medios de comunicación rápida y efectiva, y todo otro recurso necesario para el optimo desempeño de sus tareas.

ARTICULO 39.- La Autoridad de Aplicación procederá a efectuar la apertura de la cuenta correspondiente a los fines de instrumentar el Fondo Provincial para la Promoción de los Bosques Nativos.

ARTICULO 40.- La Autoridad de Aplicación realizará un Informe Anual de la Administración del Fondo el que remitirá a la Autoridad de Aplicación Nacional en cumplimiento al Artículo 38 de la Ley Nac. Nº 26.331.

Capitulo XIII
Disposiciones Complementarias

ARTICULO 41.- En casos de Bosques Nativos afectados por incendios, otros eventos naturales o antrópicos que los hubieran degradado, si se encuentran en: Áreas Naturales Protegidas, como Parques Provinciales o Reservas Provinciales, la Autoridad de Aplicación realizará las tareas de recuperación y restauración, para mantener la categoría de clasificación que se le otorgó en el Ordenamiento Territorial; propiedades privadas, en los casos que le sea imputable, el titular de la propiedad es responsable de realizar las tareas de recuperación y restauración para mantener la categoría de conservación determinada en el ordenamiento.

ARTICULO 42.- Los Planes de Aprovechamiento, Ordenación y Conversión, que se encuentran en vigencia antes de la sanción de esta Ley, deben ser reformulados acorde a lo establecido en la reglamentación de la presente.

ARTICULO 43.- El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente Ley, estableciendo además la metodología y/o procedimiento de compensación económica para las Categorías I y II en un plazo máximo de ciento veinte (120) días desde su promulgación.

ARTICULO 44.- El Anexo A es parte integrante de la presente Ley. La Autoridad de Aplicación en forma permanente actualizará la cartografía, a efectos de contar con la mayor aproximación, exactitud, resolución y escala adecuada a fin de permitir una mayor precisión en la detección de los datos incluidos en el mismo.

ARTICULO 45.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Posadas, a los 2 días del mes de septiembre del año dos mil diez.

III.5 PROVINCIA SANTA FE

PROYECTO DE LEY

LEY DE USO DEL SUELO Y HABITAT
TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º Ámbito de Aplicación. El ámbito de aplicación de la presente Ley será todo el territorio provincial, dentro del cual, el Estado Provincial, los Municipios y las Comunas que adhieran a la presente Ley, son los encargados de promover la satisfacción progresiva del derecho a un hábitat y vivienda dignos, en conjunto con las organizaciones e instituciones de la sociedad civil, la iniciativa privada y la propia ciudadanía.

Artículo 2° Objetivo de la ley. La presente Ley tiene por objetivo el de promover el derecho constitucional al hábitat y la vivienda digna -en concordancia con el artículo 15 de la Constitución Provincial que establece la función social de la propiedad privada– estableciendo los principios rectores, instrumentos y herramientas de aplicación a los fines precitados.

Artículo 3° Autoridad de aplicación. Las autoridades de aplicación el Gobierno

Provincial y los gobiernos municipales y comunales que adhieran a la presente Ley. En el caso del Gobierno Provincial, la autoridad de aplicación será la Secretaría de Estado del Hábitat en el marco de las competencias específicas establecidas por Ley

13.240/201.
TITULO II
PRINCIPIOS GENERALES
CAPITULO I
PRINCIPIOS RECTORES
[2]

Artículo 4º La presente ley se basa en los siguientes principios rectores:

1. El derecho a la ciudad.
2. El derecho al hábitat y una vivienda dignos.
3. La función social de la propiedad.
4. La gestión democrática de la ciudad.
5. La democratización del acceso al suelo.

Artículo 5º El derecho a la ciudad consiste en el uso y goce de las ciudades dentro de los principios de sostenibilidad, democracia, equidad y justicia social.

Articulo 6° El Derecho al hábitat y una vivienda digna consiste en la satisfacción progresiva de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la provincia,

especialmente de quienes no logran resolverlas por medio de recursos propios. El acceso a un hábitat y una vivienda dignos no supone el derecho de propiedad.

Artículo 7° El derecho de propiedad del suelo no incluye el derecho de edificar. La adquisición patrimonial de la edificabilidad se produce únicamente de conformidad con lo determinado por las normas emitidas por los Gobiernos Locales que la regulan, y el cumplimiento de los deberes y las cargas determinados por las mismas. Son deberes de los propietarios en relación al suelo urbano:

1. Dedicarlo a usos que no sean incompatibles con el ordenamiento territorial y urbanístico.

2. Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación tendientes a su conservación. Preservarlo de la degradación, ocupación irregular, informal o inadecuada de acuerdo a las normas vigentes, tanto por cosas o personas.

Mantenerlo cercado, el buen estado de uso, conservación y cuidado, evitando la proliferación de yuyales, basurales, alimañas y toda otra situación que atente contra las pautas de convivencia urbana.

3. Edificar, en el suelo urbano o a urbanizar, con base en las normas y plazos establecidos por la reglamentación urbanística aplicable.

Artículo 8º Se entiende por función social de la propiedad el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros, y ambientalmente equilibrado, del espacio y suelo urbano. En la formulación e implementación de las políticas urbanas, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la utilización de los espacios y bienes, públicos y privados de la ciudad, priorizando el interés social, cultural y ambiental.

Artículo 9º La gestión democrática de la ciudad, que es competencia del Estado en todos sus niveles, es entendida como un proceso que promueve la participación de los ciudadanos.

Artículo 10º Los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán en su Reglamentación Urbana, normas de democratización del acceso al suelo urbano, que les permitan regular el uso del suelo de manera integral, vinculando instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión y fiscales en la producción de la ciudad, de manera que se facilite el acceso y goce de la población de menores recursos a la vivienda, la infraestructura, los servicios, los espacios culturales, y a todos los bienes colectivos y públicos con que cuenta la ciudad.

CAPITULO II
POLÍTICAS PÚBLICAS

Artículo 11º Las políticas públicas para la atención del problema del hábitat tendrán un abordaje integral, entendido como un conjunto de acciones coordinadas de regulación e intervención en el mercado de suelo, instrumentos urbanísticos, producción de soluciones habitacionales y todas aquellas que promuevan la mejora en la calidad de la organización social de los beneficiarios. Se promoverá la concurrencia de las políticas de hábitat entre los distintos estamentos que participan en las operatorias habitacionales; la interjurisdiccionalidad como modo de vinculación entre los distintos niveles del Estado y la concertación público privada en el acuerdo de políticas habitacionales de manera interactoral y multisectorial.

Artículo 12º En concordancia con los Principios Rectores establecidos en la presente Ley, serán directrices generales de las políticas públicas de hábitat y vivienda, las siguientes:

1. Promover la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad, tanto en sus etapas de formulación y de ejecución, como de evaluación y seguimiento, priorizando el aporte de todos y cada uno en la construcción social de hábitat sobre la base del esfuerzo compartido y en función de las capacidades y posibilidades de cada actor social.

2. Promover la integración socio urbanística de los asentamientos irregulares, como así también la regularización de la tenencia de la tierra, con la finalidad de hacer efectivo el derecho de acceso a la ciudad y a la vivienda.

3. Encontrar una mayor pluralidad en las acciones y diversidad en la oferta de soluciones que permita atender las diferentes demandas y necesidades de acceso de los distintos grupos sociales.

4. Incorporar las experiencias organizativas y las prácticas de diferentes grupos sociales, estimulando los procesos de autogestión del hábitat, a través del cooperativismo y de otras formas asociativas.

5. Definir los parámetros de calidad del hábitat y la vivienda y fomentar la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a los mismos.

6. Desalentar la tenencia especulativa de suelo urbano, suburbano, en el marco de la función social del suelo.

7. Incorporar instrumentos que alienten la redistribución de ingresos y recursos entre sectores con capacidad de ahorro y acumulación en términos de bienes inmobiliarios y sectores excluidos del acceso al suelo urbanizado con servicios y la vivienda.

8. Reafirmar el rol del Estado regulador del uso del suelo y de su urbanización.

TITULO III
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

CAPITULO I
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Artículo 13º La Autoridad de Aplicación promoverá la producción social del Hábitat, el desarrollo de planes de lotes con servicios básicos, la vivienda universal evolutiva, y la urbanización social progresiva, con el objeto de facilitar el acceso al suelo y vivienda por parte de distintos sectores de la población santafesina que no cuenten con vivienda o lote propio.

A los fines precedentes se entiende por:

Producción Social del Hábitat: son aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos, que se realizan a través de modalidades autogestionadas individuales ó colectivas.

Vivienda Universal Evolutiva: son todas aquellas unidades de vivienda originadas en un núcleo básico que permita su habitabilidad y el posterior crecimiento progresivo y adecuado a las necesidades de cada familia. A partir del diseño inclusivo incorpora el criterio de universalidad, flexibilidad de crecimiento, diversidad de materialización y eficiencia energética.

Urbanización Social Progresiva: se trata de emprendimientos de interés social en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y estructura de circulación vial se llevan a cabo de manera gradual y sucesiva hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

Artículo 14º El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la producción de proyectos, a través de entidades sin fines de lucro, regularmente constituidas y operando por esfuerzo propio, ayuda mutua u otra forma de participación directa para la ejecución de dichos proyectos.

Artículo 15º Créase el Registro Provincial de Barrios y Asentamientos Irregulares, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. El Registro tendrá las siguientes finalidades:

Constituir un instrumento único de relevamiento, toma y registro de datos para la integración física y social de asentamientos;
Articular funciones y acciones con municipios y comunas;
Conocer las características urbanísticas y condiciones sociales de cada barrio y mantener actualizada la información;
Promover proyectos de urbanización y/o dotación de servicios;
Prever acciones que eviten procesos de gentrificación.

Entendiéndose por asentamientos irregulares a los agrupamientos de vivienda generalmente precarias, instalados en terrenos que no son de propiedad de sus

ocupantes, en condiciones sociales u ambientales deficientes e irregularmente distribuidos en el suelo, discontinuando la trama urbana.

Artículo 16º Se entiende por integración física y social de asentamientos irregulares al conjunto de acciones que, de forma progresiva, integral y participativa incluyan, entre otras, las siguientes acciones: construcción y/o mejora y ampliación de las viviendas, provisión de equipamiento social, infraestructura y espacios públicos, acceso a los servicios, eliminación de barreras urbanas, fortalecimiento de la organización social, mejora en la accesibilidad y conectividad, saneamiento y/o mitigación ambiental y regularización dominial y posesión segura del suelo.

Artículo 17º Para los proyectos de integración física y social de asentamientos irregulares, fundado en la declaración del interés social y/o urbanístico de la intervención, se podrán admitir condiciones especiales y diferentes a las establecidas en las normativas locales y provinciales de parcelamiento, edificación, ocupación del suelo, accesos y circulación interna.

Artículo 18º La integración física y social de asentamientos irregulares, así como suurbanización que mejoran la calidad habitacional y de servicios, serán consideradas como un bien meritorio de alto valor social para la comunidad, pudiendo el gobierno provincial y los gobiernos locales que adhieran a la presente Ley promover la articulación y esfuerzo compartido de toda la sociedad en su abordaje y solución.

Artículo 19º Los suelos degradados o en condiciones de abandono por parte de sus propietarios serán considerados un costo social y ambiental para la comunidad y determinará una obligación de remediación por parte de los titulares registrales de dominio, nudos propietarios, usufructuarios o poseedores a título de dueño.

Artículo 20º En todos los casos en los que se realice una intervención pública sobre suelo de propiedad privada degradado o en condiciones de abandono, la autoridad de aplicación hará participe al propietario de los costos en que ésta incurra, en el entendimiento de que la responsabilidad primaria de guarda, cuidado, mejora, preservación urbana y ambiental, le corresponde al titular del dominio del propio predio.

Artículo 21º La autoridad de aplicación podrá, en caso de detectar maniobras especulativas en relación al suelo de dominio privado, declarar su interés social y urbanístico, quedando habilitada a iniciar el trámite de expropiación. Ingresar al suelo objeto de intervención, ejecutar las obras de infraestructura y servicios necesarios para su urbanización y repetir al propietario o poseedor, los costos incurridos para remediar y dotar de condiciones ambientales y urbanas adecuadas al predio en cuestión. El valor de la expropiación será el resultante del valor neto del suelo descontado el valor de las obras en él realizadas por el Estado.

Artículo 22º En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán promover la participación democrática de los ciudadanos y de las entidades por estos constituidas.

Artículo 23º A los fines previstos en el artículo precedente, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán promover la creación de Consejos Regionales del Hábitat, designando a sus integrantes en el marco del Plan Estratégico del gobierno provincial. La función de los Consejos Regionales será la de participar en la formulación y seguimiento de programas y proyectos que guarden relación con la temática del hábitat y la vivienda, actuando en forma de cuerpo consultivo y por medio de dictámenes y recomendaciones.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS URBANISTICOS

Artículo 24º La presente Ley establece con carácter enunciativo, los siguientes instrumentos urbanísticos que podrán aplicar los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley:

1. Código Urbano: Compendio de Normas Urbanísticas que ordena el crecimiento del tejido edilicio y funcional del espacio urbano.

2. Plan Director: Define el desarrollo urbano y territorial expresando las previsiones para la organización y el desarrollo futuro de la ciudad y su distrito, e instrumenta los reglamentos o normativas necesarias en función de lo previsto por el mismo. Los mismos requieren de un proceso continuo y permanente de análisis de la situación actual y de previsión de los escenarios futuros en el desarrollo de un área urbana y su impacto en el territorio.

3. Planificación Estratégica Territorial: Proceso en el cual se define, diseña y prevé un escenario futuro deseado; de esta manera, se orientan, gestionan y dirigen las acciones posteriores.

4. Plan Estratégico Territorial: expresa el resultado de la planificación estratégica, conteniendo análisis situacional, fijación de imagen objetivo, establecimiento de la estrategia para alcanzarlo, e instrumentos operativos necesarios. Se basa en una visión a largo plazo orientada a la acción, caracterizada por la multiplicidad de perspectivas, y la participación ciudadana. Asume el alcance regional e involucra vínculos transdisciplinarios e interinstitucionales.

5. Memorias de sostenibilidad económica y ambiental: se refiere al análisis y evaluación del impacto de los instrumentos urbanísticos y normas de gestión, sobre el erario público afectado por su aplicación. Los instrumentos indicados podrán contener estándares urbanísticos ambientales, en especial limitaciones cuantificadas a la expansión urbana o que, al menos, promuevan la coordinación entre expansión urbana y protección del medioambiente.

Artículo 25º Los Gobiernos Locales podrán establecer normas especiales de urbanización para las áreas destinadas a programas y proyectos de hábitat, incluyendo y adecuando las normas edilicias, de parcelamiento, uso y ocupación del suelo, en tanto permitan un mejor aprovechamiento de los recursos físicos y de capital social involucrados en dichos programas y proyectos.

Artículo 26º Los Gobiernos Locales podrán establecer zonas de promoción del hábitat social, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial; resguardar la permanencia de la población residente y/o promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas. Estas reservas de tierras podrán ser definidas por los Gobiernos Locales como un porcentaje de suelo urbano destinado al uso residencial.

Artículo 27º El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán ejercer el Derecho de Preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de transferencia entre particulares. 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. A tal efecto la autoridad de aplicación delimitará por resolución expresa las áreas y superficies sujetas al derecho de preferencia y se fijarán los plazos de vigencia, los que no deberán ser mayores a cinco (5) años renovables.

El Derecho de Preferencia se ejercerá cuando el Estado requiera suelo urbano para los siguientes fines, con carácter enunciativo:

1. Regularización de asentamientos, en cuyo caso la preferencia afectará el inmueble en que los mismos se asientan.

2. Ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social, en áreas urbanas y rurales.

3. Ordenamiento y direccionamiento de la expansión urbana.

4. Implantación de equipamientos urbanos y comunitarios.

5. Creación de espacios públicos de esparcimiento y áreas verdes.

6. Creación de unidades de conservación o protección de otras áreas de interés ambiental.

7. Protección de áreas de interés histórico, cultural o paisajístico.

Artículo 28º Para los emprendimientos de desarrollo urbano de gran escala y/o de habilitación de nuevo suelo urbano en parcelas origen mayores a 10.000m2, será obligatoria la cesión gratuita a favor de los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, de cómo mínimo un 10 % de la superficie resultante de los predios urbanizados descontadas las calles. La compensación podrá ser en suelo, infraestructura o el valor equivalente en otra localización, y para uso exclusivo destinado a urbanizaciones de interés social.

En todos los casos, la cesión podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, suelo urbanizado, con accesibilidad a la vía pública y mediante acuerdo de los Gobiernos Locales. Para determinar la superficie efectiva a ceder, los

Gobiernos Locales elaborarán los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos. En casos excepcionales y debidamente fundados, la cesión de suelo podrá canjearse por un pago en dinero efectivo, monto que tendrá igual destino al indicado en el primer párrafo.

Si alguno de los casos citados en el presente artículo encuadrara en los hechos generadores establecidos en el artículo 44° de la presente Ley, la cesión será considerada como pago a cuenta de la respectiva Contribución por Valorización.

Artículo 29º Se denomina Consorcio Urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, entre el Gobierno Provincial y/o los Gobiernos Locales y propietarios privados, instituciones u organizaciones de la sociedad civil, por medio de la cual una parte aporta suelo de su propiedad y la otra parte ejecuta, total o parcialmente, obras de infraestructuras, de dotación de servicios y/ó edilicias.

Finalizadas las mejoras, cada parte recibe como pago unidades inmobiliarias urbanizadas y/o edificadas. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario a compensar por el aporte de suelo se corresponderá con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras.

Artículo 30° Se denomina Convenio Urbanístico al instrumento jurídico que formalizan acuerdos entre la Administración Provincial, Municipal o Comunal y otros agentes (públicos o privados), a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística.

Este instrumento deberá determinar:

1. El objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar.
2. Las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos.
3. Las contraprestaciones a que se obligan las partes.
4. Las formas de control de contenidos y resultados.

5. Un detalle de las inversiones, y rentabilidades del privado, así como el porcentaje de captación del plusvalor que le corresponde al Gobierno Provincial o Local.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales podrán asociarse con otras entidades públicas, y/o con personas físicas o jurídicas privadas, por iniciativa de cualquiera de éstos mediante el sistema de Convenio Urbanístico.

Artículo 31° A los fines previstos en el artículo anterior, el Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán aplicar la modalidad de

Reajuste de Tierras. Se entiende por Reajuste de Tierras al sistema de gestión asociada entre varias partes propietarias de un sector o área territorial de interés urbanístico y que requiere de una reconfiguración catastral para asegurar una justa distribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios del sector.

Mediante este instrumento los propietarios de parcelas urbanas o urbanizables en una zona determinada de interés urbanístico, transfieren su derecho de propiedad a un organismo administrador y le permiten que utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle un plan urbano específico, y con la obligación de redefinir, una vez concluidas las obras, las unidades catastrales resultantes y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de Reajuste de Tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

El mecanismo de reajuste de tierras podrá utilizarse tanto en los casos de transformación de sectores de interés urbanístico en áreas urbanas como en procesos de regularización de barrios y asentamientos irregulares.

Artículo 32° Los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán establecer la utilización obligatoria de suelo urbano vacante, toda vez que lo realicen a través de ordenanzas específicas en las que se establezcan el uso, parcelamiento, condiciones de edificación y plazos para la implementación de la referida obligación por parte de su titular registral.

Artículo 33º En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos previstos en artículo anterior, el Gobierno Local que adhiera a la presente Ley, podrá proceder a la aplicación de una sanción ó multa sobre la propiedad urbana, progresiva en el tiempo mediante aumento de la sanción por un plazo de 5 años consecutivos.

En caso de que la obligación de parcelar, edificar o utilizar no esté cumplida en un plazo de cinco años, el Municipio ó Comuna que adhieran a la presente Ley, podrá continuar cobrando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 34 de la presente Ley.

Artículo 34º Transcurridos cinco años del cobro de la sanción o multa progresiva del artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento, edificación o utilización, los Gobiernos Locales podrán declararla de utilidad pública y proceder a la expropiación del inmueble, siendo aplicable lo previsto en el Artículo 21 respecto del valor de la expropiación.

Articulo 35º El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, promoverán la difusión y capacitación acerca de las normativas e instrumentos para la gestión del hábitat. Dicha difusión y capacitación podrán estar dirigidas a organismos provinciales, municipales y comunales en forma conjunta, pudiendo incorporar además a organizaciones sociales, profesionales e instituciones educativas y/o de investigación con vinculación en la temática.

CAPITULO III
INSTRUMENTOS FISCALES Y PARAFISCALES

Artículo 36º A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley, se incrementaran los recursos a través de las modificaciones tributarias que se describen a continuación:

Artículo 37º Incorpórese como último párrafo del artículo 107 al Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias), el siguiente: “El impuesto inmobiliario adicional establecido en la Ley Impositiva Anual resultará igualmente aplicable a aquellas personas, naturales o jurídicas, propietarios de inmuebles urbanos o suburbanos, que superen en la partida correspondiente o en la suma de partidas, una superficie determinada y reúnan las demás condiciones que allí se establecen”

Artículo 38º Incorpórese como artículo 3 ter a la Ley Impositiva Anual N° 3.650 (t.o. 1997 según Decreto N° 2.349/97 y modificatorias), el siguiente texto: “El adicional establecido en la parte final del artículo 107 del Código Fiscal alcanzará a los propietarios de inmuebles urbanos o suburbanos, que reúnan la siguientes condiciones:

a) Inmuebles destinados a vivienda, uso comercial u otros (no industrial) cuya superficie edificada resulte superior a 300 metros cuadrados o a 200 metros cuadrados en caso de tratarse de unidades funcionales pertenecientes a inmuebles construidos bajo el régimen de propiedad horizontal Ley 13512; cuya antigüedad de construcción resulte posterior al año 1980 y cuya calidad de construcción se encuentre comprendida entre las categorías 1 a 5 del decreto valuatorio Nº 5.286/74.

b) Sobre aquellos inmuebles urbanos y suburbanos cuyo/s titulares posean 5 inmuebles o más, y sus superficies sean cada una superiores a los 15 metros cuadrados en la Provincia de Santa Fe.

El adicional se liquidará con un incremento del 50% del Impuesto Inmobiliario Urbano/suburbano del periodo fiscal 2013, que le corresponda tributar al sujeto obligado y deberá estar discriminado en cada boleta del Impuesto con la leyenda: Adicional a Propietarios de Inmuebles Urbanos/Suburbanos de Categorías superiores a) o b) según corresponda."

Artículo 39º Sustitúyase el artículo 107 Bis del Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias), el siguiente texto: "Artículo 107 Bis.- Aquellos contribuyentes que sean titulares o poseedores de un inmueble o grupo de inmuebles identificados como Suelo Urbano Vacante (baldío), que en su conjunto superen tres mil (3000) o cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie, serán gravadas con un impuesto inmobiliario adicional de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo.

El adicional a Grandes Propietarios de Suelo Urbano Vacante (GPSUV) se calculará como un incremento del cien por ciento (100%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes cuando un inmueble o grupo de inmuebles que en su conjunto superen tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie. Cuando superen los cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie el adicional del impuesto inmobiliario será equivalente al doscientos por ciento (200%) del impuesto inmobiliario determinado de acuerdo a los artículos precedentes".

Artículo 40º Sustitúyase el artículo 184 del Código Fiscal (t.o. en 1997 y sus modificatorias) por el siguiente texto:

"Transmisiones de Dominio o de Nuda Propiedad Artículo 184- En toda transmisión de dominio a título oneroso se liquidará el impuesto sobre el precio convenido en la operación, el de la valuación fiscal, o el valor de referencia, el que fuere mayor. En toda transmisión de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, incluida la transmisión de la nuda propiedad y los instrumentos por los cuales se otorgue la posesión de inmuebles, se liquidará el impuesto sobre el precio, monto o valor susceptible de apreciación dineraria asignado a la operación, la valuación fiscal, o el valor de referencia, el que fuere mayor.

Establézcase asimismo el Valor Inmobiliario de referencia, consistente en el valor económico de un inmueble en el mercado. A tal fin tiene en cuenta todas las características asociadas al mismo, tanto los elementos que forman parte de su estructura y forma arquitectónica, como así también, la superficie del terreno, el entorno en que se instala, el acceso o distancia a centros urbanos o de recreación y todos aquellos factores que distinguen a dicho bien de otro dándole su singularidad y por ende, componiendo su valor único de mercado.

Dicho valor inmobiliario de referencia será establecido por el Servicio de Catastro e Información Territorial a través de un sistema que permita conocer en forma permanente los valores actuales de mercado en el territorio provincial, por medio de la recopilación sistemática de la información y su análisis técnico, sobre estimaciones, ofertas y precios de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales obtenidos de distintas fuentes de información, en un mercado libre y sin influencia de factores distorsivos.

Queda facultado el Poder Ejecutivo, por intermedio de la Administración Provincial de Impuestos, a dictar las disposiciones reglamentarias que resulten necesarias para la aplicación del valor inmobiliario de referencia, incluyendo plazos de instrumentación, condiciones y recaudos para su implementación del mismo.

Aquellas personas, naturales o jurídicas, que realicen las transmisiones de nuda propiedad o de dominio previstas en este artículo, por un valor fiscal determinado, serán gravadas por el Impuesto de sellos adicional que se establecerá en la Ley Impositiva Anual."

Artículo 41º Incorporase como párrafo del artículo 19 inciso 11) de la Ley Impositiva Anual N° 3.650 (t.o. 1997 según Decreto N° 2.349/97 y modificatorias), el siguiente texto:

"El adicional del Impuesto de sellos establecido en la parte final del art. 184 del Código Fiscal alcanzará a toda transmisión de inmuebles urbanos a título oneroso cuya valuación fiscal actual multiplicada por un coeficiente de actualización equivalente a 20 o cuyo Valor Inmobiliario de Referencia (VIR) establecido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, resulte igual o superior a un millón de pesos ($ 1.000.000) y se liquidará con un incremento del cincuenta (50%) del Impuesto de Sellos que le corresponda abonar al sujeto obligado."

Artículo 42º El gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán incorporar a su patrimonio, a través de la condonación de deudas tributarias, aquellos inmuebles que previamente sean declarados de interés a los efectos de la ejecución de programas de hábitat. Ello ocurrirá 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.

Artículo 43º Contribución por valorización. Cuando se produzcan incrementos en los precios de la tierra que no se deriven del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial por parte de los Gobiernos Locales o inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general por parte de los Gobiernos Locales o Provinciales, habrá plusvalor inmobiliario, el que estará alcanzado por la contribución por valorización.

El Gobierno Provincial y los Gobiernos Locales que adhieran a la presente Ley, podrán apropiarse de todo o parte del plusvalor de un inmueble originado por todas aquellas decisiones y acciones del Sector Público.

Artículo 44º Constituyen hechos generadores del plusvalor de un inmueble y, por ende, de la Contribución por Valorización, los siguientes actos planteados a nivel enunciativo:

1. Cambio en la clasificación de las áreas territoriales (áreas rurales, suburbana, urbanas).

2. El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea modificando el factor de ocupación del suelo y / o su edificabilidad.

4. Cuando se ejecuten obras públicas en su entorno y no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de Contribución por Mejoras.

5. Actos administrativos que permitan la incorporación de terrenos a urbanizar dentro de áreas que no cumplían ese fin.

6. Cualquier otro hecho que pueda constituir plusvalor inmobiliario en los términos del Artículo 43.

Artículo 45º La Contribución por Valorización no podrá ser inferior al **diez por ciento**

(10 %) del plusvalor inmobiliario que se produzca, porcentaje que será establecido por

los Gobiernos Locales que se adhieran a la presente Ley, mediante el dictado de la Ordenanza respectiva, con ajuste a la pautas establecidas en esta normativa. Los fondos resultantes de la aplicación de la Contribución por Valorización deberán aplicarse específicamente a programas de mejoramiento habitacional y de infraestructura urbana en áreas de interés social.

Si el hecho generador del plusvalor ha sido provocado por el Gobierno Provincial, el mismo podrá apropiarse del cincuenta por ciento (50%) del plusvalor generado por los hechos previstos en la presente Ley.

Artículo 46º La Contribución por Valorización será exigible cuando se presente para el responsable, una de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de permiso de urbanización, subdivisión o construcción o cambio de zonificación del inmueble pasible de Contribución por Valorización.

2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total ó parcial.

Artículo 47º La obligación de pago de la Contribución por Valorización, estará a cargo de:

1. Los titulares de dominio de los inmuebles, nudos propietarios y usufructuarios de los inmuebles.

2. Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

3. En caso de transferencia de dominio, el transmitente y el adquirente.

4. En caso de transferencia por herencia, los sucesores o quien la AFIP considere Sujeto imponible.

Artículo 48º Se podrá cancelar la Contribución por Valorización mediante cualquiera de las siguientes formas, a opción del Estado acreedor:

1. En dinero efectivo.

2. Cediendo al Estado una porción del inmueble objeto de la participación, por un valor equivalente a su monto.

3. Cediendo al Estado inmuebles localizados en otras zonas del área urbana, complementaria y/o rural que resulten de interés urbanístico, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos urbanos, previo acuerdo con el Estado acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

TITULO IV

BANCO DE TIERRAS

Artículo 49º La Provincia creará un Banco de Tierras para el Hábitat consistente en un inventario o reserva de tierras urbanas y/o urbanizables, integrado por todos los inmuebles baldíos, vacantes de uso, o de uso ocioso reconvertible de propiedad provincial, pudiéndose incorporar en el inventario suelo municipal o comunal, y aquellos que se reciban o incorporen por aplicación de la presente Ley.

La custodia de los bienes afectados al Banco de Tierras permanecerá a cargo de sus reparticiones de origen, las que deberán garantizar el cuidado, resguardo y disponibilidad de dichos inmuebles, hasta tanto la autoridad de aplicación efectivice su transferencia para aplicar a política habitacional.

Los mismos tendrán como destino:

1. Lotes con servicios.
2. Construcción de viviendas urbanas y rurales.
3. Espacios públicos de uso comunitario.
4. Espacios verdes.
5. Uso educativo, social, cultural y deportivo.
6. Otros usos determinados por el Gobierno Provincial.

Artículo 50º La organización y gestión del Banco de Tierras estará a cargo de la

Secretaría de Estado del Hábitat. Sus funciones serán:

1. Elaborar un Inventario o Registro que tenga como finalidad integrar inmuebles al Banco de Tierras, manteniendo actualizado el relevamiento de los terrenos fiscales y determinando el estado de ocupación de los mismos.

2. Planificar y gestionar suelo e inmuebles en función de los diferentes usos y áreas a desarrollar, promoviendo su adquisición, compra, venta, cesión, permuta, expropiación, y todo acto o procedimiento que considere conveniente para la incorporación de inmuebles al Banco de Tierras. La autoridad de aplicación podrá captar suelo en forma directa o a través del organismo competente, teniendo en tal sentido las mismas facultades previstas por la Ley 6.690 para las expropiaciones y adjudicaciones de suelo asociado a política de hábitat y vivienda.

3. Elaborar un programa de regularización dominial de inmuebles urbanos y rurales.

4. Procurar una eficaz articulación entre las diferentes dependencias estatales, a través de un protocolo de procedimiento respecto a la gestión de tierras fiscales.

5. Acordar y coordinar acciones con los gobiernos locales, a fin de optimizar las gestiones de suelo con destino a constituir reservas de tierras para los fines establecidos en el artículo 49º de la presente Ley.

6. Garantizar la disponibilidad de los terrenos en el momento en que se ejecuten los proyectos para los que fueron destinados.

Artículo 51º La incorporación de los inmuebles al patrimonio provincial para conformar el Banco de Tierras, podrán serlo, a titulo enunciativo, a través de:

1. Adquisición directa
2. Donaciones
3. Cesiones
4. Dación por pago
5. Convenios con propietarios
6. Vacancia por abandono calificado
7. Subastas por Juicio de Apremio
8. Acciones por abandono
9. Prescripción adquisitiva de dominio
10. Donación por subdivisiones de tierras.
11. Adquisición por recuperación de mayor valor por obras o actos de la Administración.
12. Transferencia de tierras nacionales, provinciales, municipales o comunales.
13. Transferencia gratuita de derechos y acciones.
14. Expropiación.

Articulo 52° En cumplimiento de sus fines, la Autoridad de Aplicación provincial podrá disponer la venta de los inmuebles registrados en su patrimonio y que pertenezcan al dominio privado del Estado, de acuerdo a lo establecido en la Ley 12.510.

TITULO V

ADHESIÓN DE MUNICIPIOS Y COMUNAS

Artículo 53º Se invita a los Municipios y Comunas a adherir a la presente, estableciendo en sus distintos ámbitos y sistemas, normas e Instrumentos similares y compatibles con la presente Ley.

IV. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS INTERNACIONALES

IV.1 INTRODUCCIÓN GENERAL SOBRE EXPERIENCIAS INTERNACIONALES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y EN PARTICULAR LOS CASOS DE FRANCIA Y COLOMBIA

El presente texto tiene como finalidad explicar la planeación territorial en Francia del Ordenamiento Territorial dentro del Contexto Europea y la ordenación del Territorio en América Latina, el caso de Colombia, realizado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y ordenación del territorio a cargo de la Dirección General de Desarrollo Territorial.

La planeación territorial en Francia fue generándose después de la segunda guerra mundial. La primera fase fue en la década de 1950 a 1960, donde se dieron las primeras herramientas en materia de ordenamiento territorial, como la creación de la Dirección de Ordenamiento del territorio, la primera ayuda al desarrollo regional y el primer Comité interministerial de ordenamiento del territorio. Durante el año de 1963 se creó la delegación interministerial para el nuevo equilibrio del territorio francés, agregando la selección de ocho metrópolis de equilibrio y la política de ciudades nuevas.

Para 1974 se crearon políticas específicas para territorio y zonas frágiles como los planes de desarrollo rural, la política de ciudades medianas y el conservatorio del litoral. Ya para el año de 1982 se crearon leyes de descentralización como los planes nacionales estratégicos hacia cinco años, la ley Montaña y la movilización importante de las energías locales. En los años de 1985 se creó un apoyo europeo con fondos financieros, grandes planes directores de infraestructura como las autopistas, universidades e investigaciones y

una política importante de descentralización. De 1993 a 1995 se levantaron consultas ciudadanas nacionales sobre la política de ordenamiento del territorio y se realizaron muchos debates del tema, con consecuencia se generó la ley de orientación para el ordenamiento y desarrollo del territorio.

En los últimos años de 1997 a 1999 se realizó un análisis y balance de la ley, con reorientación hacia la mejor repartición de roles entre el Gobierno y los demás actores, hubo una preocupación mayor sobre el desarrollo sustentable, surgió la necesidad de organizar los territorio según prácticas económicas y sociales adaptadas localmente. Se creó una nueva ley de orientación para el ordenamiento y el desarrollo sustentable del territorio. En los años de 1999 al 2000 Francia propuso la ley de solidaridad y renovación urbana, con la definición de nuevas herramientas, existió una necesaria concertación con los habitantes, hubo firme apoyo de la intercomunalidad, más desarrollo sustentable, programas sociales y urbanos mixtos y nueva política de transportes públicos. Se crearon leyes sobre intercomunalidades y sobre los países.

En el año de 2002 se crearon nuevas orientaciones del Gobierno en relación con las nuevas tecnologías de información y comunicación, como la mundialización y la ampliación europea. Se creó valorización del rol de las grandes ciudades y de su red urbana, el desarrollo de polos de excelencia, el apoyo al acceso de las tecnologías de información y comunicación, apoyo a los territorio frágiles en rural y urbano y general el despertar de nuevas solidaridades territoriales. Para el 2004 se creó la ley de urbanismo y hábitat, generando la simplificación de los procedimientos y la implicación más importante de los entes políticos. Durante la historia de ordenamiento territorial en Francia, cabe destacar la descentralización y la participación de los entes sociales, la toma de decisiones de los ciudadanos dentro del Gobierno y el trabajo del desarrollo sustentable.

En Francia existen 4 niveles de intercomunalidad. La primera es la comunidad urbana con un mínimo de 500 mil habitantes el cual contiene un desarrollo obligatorio de espacios comunitarios y desarrollo de la sociedad como universidades e investigaciones y acceso a servicios públicos, el segundo nivel es la aglomeración con 50 mil habitante, el tercer nivel es la conjugación de municipios sin límite de habitantes, y finalmente municipio aislado. En todos los niveles se generan competencias obligatorias para cada nivel territorial.

Dentro del ordenamiento territorial cabe destacar la experiencia obtenida dentro del municipio de Clermont-Ferrand. Se creó un proceso prospectivo, con la utilización de una nueva herramienta de planeación, esto quiere decir, generar una visión estrategia y global del ordenamiento de un territorio. Estratégica con un proyecto a escala pertinente y global con la coordinación de todas las temáticas urbanas en el espacio y en el tiempo. Además de crear una metodología de elaboración y de gestión a largo plazo con el seguimiento y avalúos periódicos.

Los principios fundamentales que busca el ordenamiento territorial en Francia son: La solidaridad entre territorios, el equilibrio entre desarrollo y protección del espacio natural, la diversidad de las funciones urbanas y programas sociales mixtos y el respeto del medio ambiente y de los principio del desarrollo sustentable.

En el ordenamiento territorial se utiliza el manejo de un proyecto compartido, donde se amplía la colaboración de muchos interlocutores, participando en la construcción colectiva con Instituciones locales: Gobierno, Estado (departamento), cámaras de comercio e industria. Así como la generación de un diálogo útil con asociaciones. Se crea además un intercambio permanente con los habitantes, donde se implementan dispositivos de concertación durante todo el proyecto, compartiendo la información al público, la entrega de documentación, debates y propuestas. Se elaboran encuestas públicas antes de aprobar el documento final.

El marco de referencia y herramientas para la coherencia que se elaboraron fueron a diferentes escalas. A nivel nacional con la directiva territorial de ordenamiento. A nivel regional se redacto una carta de los parques naturales regionales, además de un plan de ordenamiento y gestión de aguas. Y a nivel local e intercomunal, donde se aplicó el plan local del hábitat, el plan de desplazamiento urbanos, plan de desarrollo comercial, plan de urbanismo y plan de ocupación de suelos.

El marco de referencia fue basado en documentos sectoriales como hábitat, desplazamientos y comercio, se utilizaron documentos de urbanismo como el plan de protección y valorización y la carta comunal y finalmente las autorizaciones de urbanismo

donde se realizó un ordenamiento operativo y la aprobación de apertura de comercios importantes.

Para formalizar el ordenamiento se creo el documento llamado: “Plan de Ordenamiento y de Desarrollo Sustentable”. Donde los objetivos se basaban en la traducción de la voluntad de los elegidos locales sobre la definición del futuro previsible del territorio en conexión con los territorios vecinos. El contenido del documento tiene como objetivos de la política de urbanismo en hábitat, el desarrollo económico, desplazamientos de personas y de mercancías, estacionamiento de vehículos y la regulación del tráfico de automóviles.

Las etapas de elaboración de proyectos en cuestión de ordenamiento territorial en Francia se presentan así: a) Inicio del proceso, donde se define el perímetro. Deliberaciones sobre las modalidades de puesta en marcha de concertación. Y la información oficial al público.

b) Elaboración de los documentos.

e) Duración promedio: de 2 a 5 años.

d) Consulta sobre el proyecto. A los entes públicos intercomunalidades y municipios, gobierno, Estado, Cámaras y territorios vecinos. Encuesta pública, eventual solicitud del gobernador.

Dentro del Ordenamiento Territorial, en los años sesenta se busca un desarrollo económico buscando la estabilidad nacional, hacia los años setenta y ochenta se comienzan a tratar los temas de ordenamiento urbano, donde se establecen criterio e instrumentos para controlar el uso del suelo urbano. Con el conjunto de resultados a lo largo de la historia se comienza a generar una visión hacia el Ordenamiento Territorial.

Entre los años de 1965 y 1990 se crean las primeras aproximaciones sobre el ordenamiento territorial, realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El cual creó un proyecto piloto en la Sierra Nevada de Santa María, con un protocolo dirigido hacia el Desarrollo Regional y con propuestas de hipótesis de ordenamiento territorial. El Ordenamiento se concibió como una estrategia de intervención sobre el uso, transformación y ocupación de los territorios en términos de planeación integral, estratégica, prospectiva y democrática y de búsqueda del desarrollo socioeconómico sustentable.

En el año de 1991, ocurrió un suceso que asentó todas las actividades sobre OT, se promulga una nueva Constitución Política que incide sobre el proceso de conceptualización que estaba en desarrollo. Se concibe el OT en términos político-administrativo. Además se establece que los municipios deben ordenar su territorio y regular el uso del suelo. Se crea una Comisión de Ordenamiento Territorial donde se realicen estudios para acomodar la división territorial del país a las disposiciones de la Constitución.

El concepto de ordenamiento territorial estaba conformado por representantes políticos, administrativos, técnicos y académicos. Esto con la idea de crear un consenso único, unificando distintas ideas, con la finalidad de establecer un solo principio sobre el concepto. Dentro de la COT se llegó al consenso de que el Ordenamiento Territorial era aquel que procura una división y administración territorial que armonice la distribución de la población y el desarrollo social, económico y político con el uso de los recursos naturales y la protección del ser humano y del medio ambiente.

Se creó una guía de conceptualizaciones y metodologías de apoyo a la formulación de planes de ordenamiento territorial a escala urbana, municipal y estatal. En 1997 se promulga la ley 388 que establece el concepto de desarrollo territorial a través del ordenamiento territorial.

El OT se define legalmente como el conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio y regular la utilización y transformación y ocupación del espacio de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

El objeto de la OT es complementar la planificación económica y social introduciendo a ésta la dimensión territorial en la búsqueda de racionalizar las actuaciones sobre el

territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible a partir de estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de objetivos económicos, sociales y ambientales y la articulación de las actuaciones sectoriales que afecten la estructura del territorio.

Los principios utilizados en la OT son: función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los determinantes de los planes municipales y distritales que se llevaron a cabo dentro del OT en Colombia, fueron basados en las regulaciones ambientales de zonas marinas y costeras. Las disposiciones ambientales relativas a distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelos, reservas forestales y parque naturales de carácter regional y nacional; cuencas hidrográficas y áreas de especial importancia ecosistémica.

La participación social en el proceso de ordenamiento territorial municipal y distrital es la base para la formulación de acciones, donde la comunidad opina y recomienda cambios de acuerdo con lo que se plantea.

IV. 2 CARTA DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS

Extracto de la parte pertinente del Artículo 34

Los Estados miembros convienen en que la igualdad de oportunidades, la eliminación de la pobreza crítica y la distribución equitativa de la riqueza y del ingreso, así como la plena participación de sus pueblos en las decisiones relativas a su propio desarrollo, son, entre otros, objetivos básicos del desarrollo integral. Para lograrlos, convienen asimismo en dedicar sus máximos esfuerzos a la consecución de las siguientes metas básicas:

Condiciones urbanas que hagan posible una vida sana, productiva y digna.

IV.3 CARTA MUNDIAL POR EL DERECHO A LA CIUDAD

Foro Social de las Américas – Quito, Julio 2004
Foro Mundial Urbano – Barcelona, Octubre 2004
Foro Social Mundial – Porto Alegre, Enero 2005
Revisión previa a Barcelona, Septiembre 2005

PREÁMBULO

Iniciamos este nuevo milenio con la mitad de la población viviendo en ciudades. Según las previsiones, en el 2050 la tasa de urbanización en el mundo llegará a 65%. Las ciudades son, potencialmente, territorios con gran riqueza y diversidad económica, ambiental, política y cultural. El modo de vida urbano influye sobre el modo en que establecemos vínculos con nuestros semejantes y con el territorio.

Sin embargo, en sentido contrario a tales potencialidades, los modelos de desarrollo implementados en la mayoría de los países empobrecidos se caracterizan por establecer niveles de concentración de renta y de poder que generan pobreza y exclusión, contribuyen a la depredación del ambiente y aceleran los procesos migratorios y de urbanización, la segregación social y espacial y la privatización de los bienes comunes y del espacio público. Estos procesos favorecen la proliferación de grandes áreas urbanas en condiciones de pobreza, precariedad y vulnerabilidad ante los riesgos naturales.

Las ciudades están lejos de ofrecer condiciones y oportunidades equitativas a sus habitantes. La población urbana, en su mayoría, está privada o limitada -en virtud de sus características económicas, sociales, culturales, étnicas, de género y edad- para satisfacer sus más elementales necesidades y derechos. Contribuyen a ello las políticas públicas, que al desconocer los aportes de los procesos de poblamiento popular a la construcción de ciudad y de ciudadanía, violentan la vida urbana. Graves consecuencias de esto son los desalojos masivos, la segregación y el consecuente deterioro de la convivencia social.

Este contexto favorece el surgimiento de luchas urbanas que, pese a su significado social y político, son aún fragmentadas e incapaces de producir cambios trascendentes en el modelo de desarrollo vigente.

Frente a esta realidad, y la necesidad de contrarrestar sus tendencias organizaciones y movimientos urbanos articulados desde el I Foro Social Mundial (2001), han discutido y asumido el desafío de construir un modelo sustentable de sociedad y vida urbana, basado en los principios de solidaridad, libertad, equidad, dignidad y justicia social y fundamentado en el respeto a las diferentes culturas urbanas y el equilibrio entre lo urbano y lo rural. Desde entonces, un conjunto de movimientos populares, organizaciones no gubernamentales, asociaciones profesionales, foros y redes nacionales e internacionales de la sociedad civil, comprometidas con las luchas sociales por ciudades justas, democráticas, humanas y sustentables, están construyendo una Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad que busca recoger los compromisos y medidas que deben ser asumidos por la sociedad civil, los gobiernos locales y nacionales, parlamentarios y organismos internacionales para que todas las personas vivan con dignidad en nuestras ciudades.

El Derecho a la Ciudad amplía el tradicional enfoque sobre la mejora de la calidad de vida de las personas centrado en la vivienda y el barrio hasta abarcar la calidad de vida a escala de ciudad y su entorno rural, como un mecanismo de protección de la población que vive en ciudades o regiones en acelerado proceso de urbanización. Esto implica enfatizar una nueva manera de promoción, respeto, defensa y realización de los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales garantizados en los instrumentos regionales e internacionales de derechos humanos,

En la ciudad y su entorno rural, la correlación entre estos derechos y la necesaria contrapartida de deberes es exigible de acuerdo a las diferentes responsabilidades y situaciones socio-económicas de sus habitantes, como forma de promover la justa distribución de los beneficios y responsabilidades resultantes del proceso de urbanización; el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad; la distribución de la renta urbana y la democratización del acceso a la tierra y a los servicios públicos para todos los ciudadanos, especialmente aquellos con menos recursos económicos y en situación de vulnerabilidad.

Por su origen y significado social, la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad es, ante todo, un instrumento dirigido a fortalecer los procesos, reivindicaciones y luchas urbanas. Está llamada a constituirse en plataforma capaz de articular los esfuerzos de todos aquellos actores – públicos, sociales y privados – interesados en darle plena vigencia y efectividad a este nuevo derecho humano mediante su promoción, reconocimiento legal, implementación, regulación y puesta en práctica.

Parte I – Disposiciones Generales

ARTICULO I. DERECHO A LA CIUDAD

1. Todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual, así como a preservar la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en esta Carta.

2. El Derecho a la Ciudad es definido como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado. El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales que ya están reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos.

Esto supone la inclusión de los derechos al trabajo en condiciones equitativas y satisfactorias; a fundar y afiliarse a sindicatos; a seguridad social, salud pública, agua potable, energía eléctrica, transporte público y otros servicios sociales; a alimentación,

vestido y vivienda adecuada; a educación pública de calidad y la cultura; a la información, la participación política, la convivencia pacífica y el acceso a la justicia; a organizarse, reunirse y manifestarse. Incluye también el respeto a las minorías y la pluralidad étnica, racial, sexual y cultural y el respeto a los migrantes.

El territorio de las ciudades y su entorno rural es también espacio y lugar de ejercicio y cumplimiento de derechos colectivos como forma de asegurar la distribución y el disfrute equitativo, universal, justo, democrático y sustentable de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades que brindan las ciudades. Por eso el Derecho a la Ciudad incluye también el derecho al desarrollo, a un medio ambiente sano, al disfrute y preservación de los recursos naturales, a la participación en la planificación y gestión urbana y a la herencia histórica y cultural.

3. La ciudad es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes.

4. A los efectos de esta Carta, el concepto de ciudad tiene dos acepciones. Por su carácter físico, la ciudad es toda metrópoli, urbe, villa o poblado que esté organizado institucionalmente como unidad local de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Incluye tanto el espacio urbano como el entorno rural o semirural que forma parte de su territorio. Como espacio político, la ciudad es el conjunto de instituciones y actores que intervienen en su gestión, como las autoridades gubernamentales, los cuerpos legislativo y judicial, las instancias de participación social institucionalizada, los movimientos y organizaciones sociales y la comunidad en general.

5. A los efectos de esta Carta se consideran ciudadanos(as) a todas las personas que habitan de forma permanente o transitoria en las ciudades.

6. Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, deben adoptar todas las medidas necesarias -hasta el máximo de los recursos que dispongan- para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados y con la adopción de medidas legislativas y normativas, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales. Asimismo, las ciudades, con arreglo a su marco legislativo y a los tratados internacionales, deben dictar las disposiciones legislativas o de otro carácter para hacer efectivos en ellas los derechos civiles y políticos recogidos en esta Carta.

ARTICULO II. PRINCIPIOS Y FUNDAMENTOS ESTRATÉGICOS DEL DERECHO A LA CIUDAD

1. EJERCICIO PLENO DE LA CIUDADANIA Y GESTIÓN DEMOCRÁTICA DE LA CIUDAD:

1.1. Las ciudades deben ser un ámbito de realización de todos los derechos humanos y libertades fundamentales, asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de todas las personas, en condiciones de igualdad, equidad y justicia. Todas las personas tienen el derecho de encontrar en la ciudad las condiciones necesarias para su realización política, económica, cultural, social y ecológica, asumiendo el deber de la solidaridad.

1.2. Todas las personas tienen el derecho de participar a través de formas directas y representativas en la elaboración, definición, implementación y fiscalización de las políticas públicas y del presupuesto municipal de las ciudades, para fortalecer la transparencia, eficacia y autonomía de las administraciones públicas locales y de las organizaciones populares.

2. FUNCION SOCIAL DE LA CIUDAD Y DE LA PROPIEDAD URBANA:

2.1. Como fin principal, la ciudad debe ejercer una función social, garantizando a todos sus habitantes el usufructo pleno de los recursos que la misma ciudad ofrece. Es decir, debe asumir la realización de proyectos e inversiones en beneficio de la comunidad urbana en su conjunto, dentro de criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica, para garantizar el bienestar de todos y todas los(as) habitantes, en armonía con la naturaleza, para hoy y para las futuras generaciones.

2.2. Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los(as) ciudadanos(as) deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todos los(as) ciudadanos(as) tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo y ambientalmente equilibrado del espacio y el suelo urbano, en condiciones seguras y con equidad entre los géneros.

2.3 Las ciudades deben promulgar la legislación adecuada y establecer mecanismos y sanciones destinados a garantizar el pleno aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad.

2.4 En la formulación e implementación de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural colectivo por encima del derecho individual de propiedad y los intereses especulativos.

2.5. Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo y sustentable. Las rentas extraordinarias (plusvalías) generadas por la inversión pública, - actualmente capturadas por empresas inmobiliarias y particulares -, deben gestionarse en favor de programas sociales que garanticen el derecho a la vivienda y a una vida digna a los sectores que habitan en condiciones precarias y en situación de riesgo.

3. IGUALDAD, NO-DISCRIMINACIÓN:

3.1 Los derechos enunciados en esta Carta deben ser garantizados para todas las personas que habiten en forma permanente o transitoria en las ciudades sin discriminación alguna.

3.2 Las ciudades deben asumir los compromisos adquiridos sobre la implementación de políticas públicas que garanticen la igualdad de oportunidades para las mujeres en las ciudades, expresados en la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación en contra de la Mujer (CEDAW), y en las conferencias de Medio Ambiente (1992), Beijing (1995) y Hábitat II (1996), entre otras. Para ello, se deben asignar los recursos necesarios de los presupuestos gubernamentales para la efectividad de dichas políticas y establecer mecanismos e indicadores cuantitativos y cualitativos para monitorear su cumplimiento en el tiempo.

4. PROTECCIÓN ESPECIAL DE GRUPOS Y PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

4.1 Los grupos y personas en situación vulnerable tienen derecho a medidas especiales de protección e integración, de distribución de los recursos, de acceso a los servicios esenciales y de no-discriminación. A los efectos de esta Carta se consideran vulnerables a: personas y grupos en situación de pobreza, en riesgo ambiental (amenazados por desastres naturales), víctimas de violencia, con discapacidad, migrantes forzados, refugiados y todo grupo que, según la realidad de cada ciudad, esté en situación de desventaja respecto al resto de los habitantes. En estos grupos, a su vez, serán objeto prioritario de atención las personas mayores, las mujeres, en especial las jefas de hogar, y los(as) niños(as).

4.2 Las ciudades, mediante políticas de afirmación positiva de los grupos vulnerables, deben suprimir los obstáculos de orden político, económico, social y cultural que limiten la libertad, equidad e igualdad de los(as) ciudadanos(as) e impidan el pleno desarrollo de la persona humana y su efectiva participación política, económica, social y cultural en la ciudad.

5. COMPROMISO SOCIAL DEL SECTOR PRIVADO:

5.1 Las ciudades deben promover que los agentes del sector privado participen en programas sociales y emprendimientos económicos con la finalidad de desarrollar la solidaridad y la plena igualdad entre los habitantes, de acuerdo con los principios rectores que fundamentan esta Carta.

6. IMPULSO DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA Y POLÍTICAS IMPOSITIVAS PROGRESIVAS:

Las ciudades deben promover y valorar las condiciones políticas y económicas necesarias para garantizar programas de economía solidaria y sistemas impositivos progresivos que aseguren una justa distribución de los recursos y los fondos necesarios para la implementación de las políticas sociales.

Parte II. Derechos relativos al ejercicio de la Ciudadanía y a la participación en la Planificación, Producción y Gestión de la Ciudad

ARTÍCULO III. PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA CIUDAD

1. Las ciudades deben abrir cauces y espacios institucionalizados para la participación amplia, directa, equitativa y democrática de los(as) ciudadanos(as) en el proceso de planificación, elaboración, aprobación, gestión y evaluación de políticas y presupuestos públicos. Se debe garantizar el funcionamiento de órganos colegiados, audiencias, conferencias, consultas y debates públicos, así como permitir y reconocer los procesos iniciativa popular en la proposición de proyectos de ley y de planes de desarrollo urbano.

2. Las ciudades, de conformidad con los principios fundamentales de su ordenamiento jurídico, deben formular y aplicar políticas coordinadas y eficaces contra la corrupción, que promuevan la participación de la sociedad y reflejen los principios del imperio de la ley, la debida gestión de los asuntos públicos y los bienes públicos, la integridad, la transparencia y la obligación de rendir cuentas.

3. Las ciudades, para salvaguardar el principio de transparencia, deben organizar la estructura administrativa de modo que garantice la efectiva responsabilidad de sus gobernantes frente a los(as) ciudadanos(as), así como la responsabilidad de la administración municipal ante los demás niveles de gobierno y los organismos e instancias regionales e internacionales de derechos humanos.

ARTÍCULO IV. PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT

Las ciudades deben establecer mecanismos institucionales y desarrollar los instrumentos jurídicos, financieros, administrativos, programáticos, fiscales, tecnológicos y de capacitación necesarios para apoyar las diversas modalidades de producción social del hábitat y la vivienda, con especial atención a los procesos autogestionarios, tanto individuales y familiares como colectivos organizados.

ARTÍCULO V. DESARROLLO URBANO EQUITATIVO Y SUSTENTABLE

1. Las ciudades deben desarrollar una planificación, regulación y gestión urbano-ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico; que impida la segregación y la exclusión territorial; que priorice la producción social del hábitat y garantice la función social de la ciudad y de la propiedad. Para ello, las ciudades deben adoptar medidas que conduzcan a una ciudad integrada y equitativa.

2. La planificación de la ciudad y los programas y proyectos sectoriales deberán integrar el tema de la seguridad urbana como un atributo del espacio público.

ARTÍCULO VI. DERECHO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

1. Toda persona tiene derecho a solicitar y recibir información completa, veraz, adecuada y oportuna respecto a la actividad administrativa y financiera de cualquier órgano perteneciente a la administración de la ciudad, del poder legislativo y del judicial, y de las empresas y sociedades privadas o mixtas que presten servicios públicos.

2. Los funcionarios del gobierno de la ciudad o del sector privado deben producir la información requerida de su área de competencia en un tiempo mínimo si no cuentan con ella en el momento de efectuarse el pedido. El único límite al acceso a la información pública es el respeto al derecho de las personas a la intimidad.

3. Las ciudades deben garantizar mecanismos para que todas las personas accedan a una información pública eficaz y transparente. Para ello deberán promover el acceso de todos sectores de la población a las nuevas tecnologías de la información, su aprendizaje y actualización periódica.

4. Toda persona o grupo organizado, y muy especialmente quienes auto producen su vivienda y otros componentes del hábitat, tiene derecho a obtener información sobre la disponibilidad y ubicación de suelo adecuado, los programas habitacionales que se desarrollan en la ciudad y los instrumentos de apoyo disponibles.

ARTÍCULO VII. LIBERTAD E INTEGRIDAD

Todas las personas tienen derecho a la libertad y a la integridad, tanto física como espiritual. Las ciudades deben comprometerse a establecer garantías de protección que aseguren que esos derechos no sean violados por individuos o instituciones de cualquier naturaleza.

ARTÍCULO VIII. PARTICIPACIÓN POLÍTICA

1. Todos(as) los(as) ciudadanos(as), tienen derecho a la participación en la vida política local mediante la elección libre y democrática de los representantes locales, así como en todas las decisiones que afecten las políticas locales de planificación, producción, renovación, mejoramiento y gestión de la ciudad.

2. Las ciudades deben garantizar el derecho a elecciones libres y democráticas de los representantes locales, la realización de plebiscitos e iniciativas legislativas populares y el acceso equitativo a los debates y audiencias públicas sobre los temas relativos a la ciudad.

3. Las ciudades deben implementar políticas afirmativas de cuotas para la representación y participación política de las mujeres y minorías en todas las instancias locales electivas y de definición de sus políticas públicas, presupuestos y programas.

ARTICULO IX. DERECHO DE ASOCIACIÓN, REUNIÓN, MANIFESTACIÓN Y USO DEMOCRÁTICO DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

Todas las personas tienen derecho de asociación, reunión y manifestación. Las ciudades deben disponer y garantizar espacios públicos para ese efecto.

ARTICULO X. DERECHO A LA JUSTICIA

1. Las ciudades deben adoptar medidas destinadas a mejorar el acceso de todas las personas al derecho y la justicia.

2. Las ciudades deben fomentar la resolución de los conflictos civiles, penales, administrativos y laborales mediante la implementación de mecanismos públicos de conciliación, transacción, mediación y arbitraje.

3. Las ciudades deben garantizar el acceso al servicio de justicia estableciendo políticas especiales a favor de los grupos vulnerables de la población y fortaleciendo los sistemas de defensa pública gratuita.

ARTÍCULO XI. DERECHO A LA SEGURIDAD PÚBLICA Y A LA CONVIVENCIA PACIFICA, SOLIDARIA Y MULTICULTURAL

1. Las ciudades deben crear condiciones para la seguridad pública, la convivencia pacifica, el desarrollo colectivo y el ejercicio de la solidaridad. Para ello deben garantizar el pleno usufructo de la ciudad, respetando la diversidad y preservando la memoria e identidad cultural de todos los(as) ciudadanos(as) sin discriminación alguna.

2. Las fuerzas de seguridad tienen entre sus principales misiones el respeto y la protección de los derechos de los(as) ciudadanos(as). Las ciudades deben garantizar que las fuerzas de seguridad bajo su mando apliquen el uso de la fuerza estrictamente bajo las previsiones de la ley y bajo control democrático.

3. Las ciudades deben garantizar la participación de todos(as) los(as) ciudadanos(as) en el control y evaluación de las fuerzas de seguridad.

Parte III. Derechos al Desarrollo Económico, Social, Cultural y Ambiental de la Ciudad

ARTICULO XII. DERECHO AL AGUA, AL ACCESO Y SUMINISTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y URBANOS

1. Las ciudades deben garantizar a todos(as) los(as) ciudadanos(as) el acceso permanente a los servicios públicos de agua potable, saneamiento, remoción de basura, fuentes de energía y telecomunicaciones, así como a los equipamientos de salud, educación, abasto y recreación, en corresponsabilidad con otros organismos públicos o privados, de acuerdo al marco jurídico del derecho internacional y de cada país.

2. Las ciudades deben garantizar -aun cuando se haya privatizado la gestión de los servicios públicos con anterioridad a la suscripción de esta Carta- tarifas sociales asequibles y un servicio, adecuado para todos, especialmente para las personas y grupos vulnerables o sin empleo.

3. Las ciudades se comprometen a garantizar que los servicios públicos dependan del nivel administrativo más próximo a la población, con participación de los(as) ciudadanos(as) en su gestión y fiscalización. Éstos deberán estar bajo un régimen jurídico de bienes públicos, impidiendo su privatización.

4. Las ciudades establecerán sistemas de control social de la calidad de los servicios de las empresas prestatarias de servicios, públicas o privadas, en especial en lo relativo al control de su calidad, la determinación de las tarifas y la atención al público.

ARTÍCULO XIII. DERECHO AL TRANSPORTE PÚBLICO Y LA MOVILIDAD URBANA

1. Las ciudades deben garantizar a todas las personas el derecho de movilidad y circulación en la ciudad, de acuerdo a un plan de desplazamiento urbano e interurbano y a través de un sistema de transportes públicos accesibles, a precio razonable y adecuado a las diferentes necesidades ambientales y sociales (de género, edad y discapacidad).

2. Las ciudades deben estimular el uso de vehículos no contaminantes y se establecerán áreas reservadas a los peatones de manera permanente o para ciertos momentos del día.

3. Las ciudades deben promover la remoción de barreras arquitectónicas, la implantación de los equipamientos necesarios en el sistema de movilidad y circulación y la adaptación de todas las edificaciones públicas o de uso público y los locales de trabajo y esparcimiento para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad.

ARTÍCULO XIV. DERECHO A LA VIVIENDA

1. Las ciudades, en el marco de sus competencias, deben adoptar medidas para garantizar a todos(as) los(as) ciudadanos(as) que los gastos de vivienda sean soportables de acuerdo a sus ingresos; que las viviendas reúnan condiciones de habitabilidad, que estén ubicadas en un lugar adecuado y se adapten a las características culturales y étnicas de quienes las habitan.

2. Las ciudades deben facilitar una oferta adecuada de vivienda y equipamientos urbanos para todos(as) los(as) ciudadanos(as) y establecer programas de subsidio y financiamiento para la adquisición de tierras e inmuebles, de regularización de la tenencia del suelo y de mejoramiento de barrios precarios y ocupaciones informales.

3. Las ciudades deben garantizar a los grupos vulnerables prioridad en las leyes, las políticas y los programas habitacionales y asegurar financiamiento y servicios destinados a la infancia y la vejez.

4. Las ciudades deben incluir a las mujeres en los documentos de posesión y propiedad expedidos y registrados, independientemente de su estado civil, en todas las políticas públicas de distribución y titulación de tierras y viviendas que se desarrollen.

5. Las ciudades deben promover la instalación de albergues y viviendas sociales de alquiler para mujeres víctimas de violencia familiar.

6. Todos(as) los(as) ciudadanos(as), en forma individual, en pareja o en grupo familiar sin hogar tienen derecho a exigir de las autoridades la efectiva implementación del derecho a la vivienda adecuada de forma progresiva y mediante aplicación de todos los recursos disponibles. Los albergues, los refugios y el alojamiento de cama y desayuno podrán ser adoptados como medidas provisorias de emergencia, sin perjuicio de la obligación de proveer una solución de vivienda definitiva.

7. Toda persona tiene derecho a la seguridad de tenencia de su vivienda por medio de instrumentos jurídicos que la garanticen y derecho a protección frente a desalojos, expropiaciones o desplazamientos forzados o arbitrarios. Las ciudades deben proteger a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación de acuerdo a la Observación General Nº 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas.

8. Las ciudades deben reconocer como interlocutores directos a las organizaciones y movimientos sociales que reivindican y trabajan por hacer efectivos los derechos vinculados a la vivienda contenidos en esta carta. Muy especial atención, impulso y apoyo deberán dar a las organizaciones de personas vulnerables y en situación de exclusión, garantizando en todos los casos la preservación de su autonomía.

9. El presente artículo será aplicable a todas las personas, incluyendo familias, grupos, ocupantes sin títulos, sin techo y a aquellas personas o grupos de personas cuyas circunstancias de vivienda varían, en particular los nómadas, los viajeros y los romaníes.

ARTÍCULO XV. DERECHO AL TRABAJO

1. Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, deben contribuir, en la medida de sus posibilidades, a la consecución del pleno empleo en la ciudad. Asimismo, deben promover la actualización y la recalificación de los trabajadores, empleados o no, a través de la formación permanente.

2. Las ciudades deben promover la creación de condiciones para combatir el trabajo infantil para que los niños y las niñas puedan disfrutar de la infancia y acceder a la educación.

3. Las ciudades, en colaboración con las demás administraciones públicas y las empresas, deben desarrollar mecanismos para asegurar la igualdad de todos ante el trabajo, impidiendo cualquier discriminación.

4. Las ciudades deben promover el igual acceso de las mujeres al trabajo mediante la creación de guarderías y otras medidas, así como de las personas discapacitadas mediante la implementación de equipamientos apropiados. Para mejorar las condiciones de empleo, las ciudades deben establecer programas de mejora de las viviendas urbanas utilizadas por las mujeres jefas de familia y grupos vulnerables como espacios de trabajo.

5. Las ciudades deben promover la integración progresiva del comercio informal que realizan las personas de bajos ingresos o desempleadas, evitando su eliminación y la represión hacia los comerciantes informales.

También dispondrán espacios acondicionados para el comercio informal y políticas adecuadas para su incorporación en la economía urbana.

ARTICULO XVI. DERECHO A UN MEDIO AMBIENTE SANO Y SOSTENIBLE

1. Las ciudades deben adoptar medidas de prevención frente a la contaminación y ocupación desordenada del territorio y de las áreas de protección ambiental, incluyendo ahorro energético, gestión y reutilización de residuos, reciclaje, recuperación de vertientes, y ampliación y protección de los espacios verdes.

2. Las ciudades deben respetar el patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico y promover la recuperación y revitalización de las áreas degradadas y de los equipamientos urbanos.

Parte IV. Disposiciones Finales

ARTICULO XVII. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ESTADO EN LA PROMOCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL DERECHO A LA CIUDAD

1. Los organismos internacionales, gobiernos nacionales, provinciales, regionales, metropolitanos, municipales y locales son actores responsables de la efectiva aplicación y defensa de los derechos previstos en esta Carta, así como de los derechos humanos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales para todos(as) los(as) ciudadanos(as) en las ciudades, con base en el sistema internacional de derechos humanos y el sistema de competencias vigente en el respectivo país.

2. La no implementación de los derechos previstos en esta Carta, o su aplicación en desacuerdo con sus principios y directrices rectoras o con las normas internacionales y nacionales de derechos humanos vigentes en el país, por los gobiernos responsables, concurrirá en violación al Derecho a la Ciudad que solamente podrá corregirse mediante la implementación de las medidas necesarias para la reparación/reversión del acto o de la omisión que le dieron causa. Esas medidas deberán asegurar que los efectos negativos o daños derivados sean reparados/revertidos de forma tal que se garantice a los(as) ciudadanos(as) la efectiva promoción, respeto, protección y realización de los derechos humanos previstos en esta Carta.

ARTICULO XVIII. MEDIDAS DE IMPLEMENTACIÓN Y SUPERVISIÓN DEL DERECHO A LA CIUDAD

1. Las ciudades deben adoptar todas las medidas normativas necesarias, de forma adecuada e inmediata, para asegurar el Derecho a la Ciudad de todas las personas, conforme a lo dispuesto por esta Carta. Las Ciudades deben garantizar la participación de los(as) ciudadanos(as) y las organizaciones de la sociedad civil en el proceso de revisión normativa. Las ciudades están obligadas a utilizar hasta el máximo de sus recursos disponibles para cumplir las obligaciones jurídicas establecidas en esta Carta.

2. Las ciudades deben proporcionar capacitación y educación en derechos humanos a todos los agentes públicos relacionados con la implementación del Derecho a la Ciudad y con las obligaciones correspondientes, en especial a los funcionarios empleados por los órganos públicos cuyas políticas influyan de alguna manera en la plena realización del Derecho a la Ciudad.

3. Las ciudades deben promover la enseñanza y socialización del Derecho a la Ciudad en los centros educativos, universidades y medios de comunicación.

4. Las ciudades deben establecer, conjuntamente con los habitantes, mecanismos de evaluación y monitoreo mediante un sistema eficaz de *indicadores del derecho a la ciudad,* con diferenciación de géneros, para asegurar el Derecho a la Ciudad con base en los principios y normas de esta Carta.

5. Las ciudades deben supervisar y evaluar con regularidad y globalmente el grado en que se respetan las obligaciones y los derechos de la presente Carta.

ARTICULO XIX. LESIÓN AL DERECHO A LA CIUDAD

1. Constituyen lesión al Derecho a la Ciudad las acciones y omisiones, medidas legislativas, administrativas y judiciales y prácticas sociales que resulten en el impedimento, recusación, dificultad e imposibilidad de:

realización de los derechos establecidos en esta Carta;
participación política colectiva de habitantes, mujeres y grupos sociales en la gestión de la ciudad;
cumplimiento de las decisiones y prioridades definidas en los procesos participativos que integran la gestión de la ciudad;

manutención de las identidades culturales, formas de convivencia pacífica, producción social del hábitat, así como las formas de manifestación y acción de los grupos sociales y ciudadanos(as), en especial los vulnerables y desfavorecidos, con base en sus usos y costumbres

2. Las acciones y omisiones pueden expresarse en el campo administrativo, por la elaboración y ejecución de proyectos, programas y planes; en la esfera legislativa, a través de la edición de leyes, control de los recursos públicos y acciones del gobierno; en la esfera judicial, en los juicios y decisiones sobre conflictos colectivos y difusos referentes a temas de interés urbano.

ARTICULO XX. EXIGIBILIDAD DEL DERECHO A LA CIUDAD

Toda persona tiene derecho al acceso y uso de recursos administrativos y judiciales eficaces y completos relacionados con los derechos y deberes enunciados en la presente Carta, incluido el no disfrute de tales derechos.

ARTICULO XXI. COMPROMISOS CON LA CARTA POR EL DERECHO A LA CIUDAD

I - Las redes y organizaciones sociales se comprometen a:

1. Difundir ampliamente esta Carta y potenciar la articulación internacional por el Derecho a la Ciudad en el contexto del Foro Social Mundial, así como en otras conferencias y foros internacionales, con el objetivo de contribuir al avance de la lucha de los movimientos sociales y de las redes de ONG en la construcción de una vida digna en las ciudades;

2. Construir plataformas de exigibilidad del Derecho a la Ciudad; documentar y diseminar experiencias nacionales y locales que apunten a la construcción de este derecho;

3. Presentar esta Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad a los distintos organismos y agencias del Sistema de las Naciones Unidas y de los Organismos Internacionales Regionales para iniciar un proceso que tenga como objetivo el reconocimiento del Derecho a la Ciudad como un derecho humano.

II - Los Gobiernos nacionales y locales se comprometen a:

1. Elaborar y promover marcos institucionales que consagren el Derecho a la Ciudad, así como a formular, con carácter de urgencia, planes de acción para un modelo de desarrollo sustentable aplicado a las ciudades, en concordancia con los principios enunciados en esta Carta;

2. Construir plataformas asociativas, con amplia participación de la sociedad civil, para promover el desarrollo sustentable en las ciudades;

3. Promover la ratificación y aplicación de los pactos de derechos humanos y otros instrumentos internacionales y regionales que contribuyan a la construcción del Derecho a la Ciudad.

III- Los Parlamentarios se comprometen a:

1. Promover consultas ciudadanas y realizar actividades de cabildeo con el objeto de enriquecer los contenidos del derecho a la ciudad e impulsar su reconocimiento y adopción por las instancias internacionales y regionales de derechos humanos y por los gobiernos nacionales y locales.

2. Elaborar y aprobar leyes que reconozcan y consagren el derecho humano a la ciudad, en concordancia con lo enunciado en esta carta y con los instrumentos internacionales de derechos humanos.

3. Adecuar el marco legal nacional y local incorporando las obligaciones internacionales asumidas por los Estados en materia de derechos humanos, con especial atención en aquellos contenidos en esta carta.

IV- Los organismos internacionales se comprometen a:

1. Emprender todos los esfuerzos para sensibilizar, estimular y apoyar a los gobiernos en la promoción de campañas, seminarios y conferencias, así como a facilitar publicaciones técnicas apropiadas que conduzcan a su adhesión a los compromisos de esta Carta;

2. Monitorear y promover la aplicación de los pactos de derechos humanos y otros instrumentos internacionales y regionales que contribuyan a la construcción del derecho a la ciudad;

3. Abrir espacios de participación en los organismos consultivos y decisorios del Sistema de Naciones Unidas que faciliten la discusión de esta iniciativa.

IV.4 CONVENIO SOBRE PUEBLOS INDÍGENAS Y TRIBALES (169) DE LA OIT

Artículo 7

1. Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente.

2. El mejoramiento de las condiciones de vida y de trabajo y del nivel de salud y educación de los pueblos interesados, con su participación y cooperación, deberá ser prioritario en los planes de desarrollo económico global de las regiones donde habitan. Los proyectos especiales de desarrollo para estas regiones deberán también elaborarse de modo que promuevan dicho mejoramiento.

3. Los gobiernos deberán velar por que, siempre que haya lugar, se efectúen estudios, en cooperación con los pueblos interesados, a fin de evaluar la incidencia social, espiritual y cultural y sobre el medio ambiente que las actividades de desarrollo previstas puedan tener sobre esos pueblos. Los resultados de estos estudios deberán ser considerados como criterios fundamentales para la ejecución de las actividades mencionadas.

4. Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan.

Parte II. Tierras
Artículo 13

1. Al aplicar las disposiciones de esta parte del Convenio, los gobiernos deberán respetar la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos interesados reviste su relación con las tierras o territorios, o con ambos, según los casos, que ocupan o utilizan de alguna otra manera, y en particular los aspectos colectivos de esa relación.

2. La utilización del término *tierras* en los artículos 15 y 16 deberá incluir el concepto de territorios, lo que cubre la totalidad del hábitat de las regiones que los pueblos interesados ocupan o utilizan de alguna otra manera.

Artículo 14

1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.

2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión.

3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados.

Artículo 15

1. Los derechos de los pueblos interesados a los recursos naturales existentes en sus tierras deberán protegerse especialmente. Estos derechos comprenden el derecho de esos pueblos a participar en la utilización, administración y conservación de dichos recursos.

2. En caso de que pertenezca al Estado la propiedad de los minerales o de los recursos del subsuelo, o tenga derechos sobre otros recursos existentes en las tierras, los gobiernos deberán establecer o mantener procedimientos con miras a consultar a los pueblos interesados, a fin de determinar si los intereses de esos pueblos serían perjudicados, y en qué medida, antes de emprender o autorizar cualquier programa de prospección o explotación de los recursos existentes en sus tierras. Los pueblos interesados deberán participar siempre que sea posible en los beneficios que reporten tales actividades, y percibir una indemnización equitativa por cualquier daño que puedan sufrir como resultado de esas actividades.

Artículo 16

1. A reserva de lo dispuesto en los párrafos siguientes de este artículo, los pueblos interesados no deberán ser trasladados de las tierras que ocupan.

2. Cuando excepcionalmente el traslado y la reubicación de esos pueblos se consideren necesarios, sólo deberán efectuarse con su consentimiento, dado libremente y con pleno conocimiento de causa. Cuando no pueda obtenerse su consentimiento, el traslado y la reubicación sólo deberá tener lugar al término de procedimientos adecuados establecidos por la legislación nacional, incluidas encuestas públicas, cuando haya lugar, en que los pueblos interesados tengan la posibilidad de estar efectivamente representados.

3. Siempre que sea posible, estos pueblos deberán tener el derecho de regresar a sus tierras tradicionales en cuanto dejen de existir la causas que motivaron su traslado y reubicación.

4. Cuando el retorno no sea posible, tal como se determine por acuerdo o, en ausencia de tales acuerdos, por medio de procedimientos adecuados, dichos pueblos deberán recibir, en todos los casos posibles, tierras cuya calidad y cuyo estatuto jurídico sean por lo menos iguales a los de las tierras que ocupaban anteriormente, y que les permitan subvenir a sus necesidades y garantizar su desarrollo futuro. Cuando los pueblos interesados prefieran recibir una indemnización en dinero o en especie, deberá concedérseles dicha indemnización, con las garantías apropiadas.

5. Deberá indemnizarse plenamente a las personas trasladadas y reubicadas por cualquier pérdida o daño que hayan sufrido como consecuencia de su desplazamiento.

Artículo 17

1. Deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre la tierra entre los miembros de los pueblos interesados establecidas por dichos pueblos.

2. Deberá consultarse a los pueblos interesados siempre que se considere su capacidad de enajenar sus tierras o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas tierras fuera de su comunidad.

3. Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos.

Artículo 18

La ley deberá prever sanciones apropiadas contra toda intrusión no autorizada en las tierras de los pueblos interesados o todo uso no autorizado de las mismas por personas ajenas a ellos, y los gobiernos deberán tomar medidas para impedir tales infracciones.

Artículo 19

Los programas agrarios nacionales deberán garantizar a los pueblos interesados condiciones equivalentes a las que disfruten otros sectores de la población, a los efectos de:

a) la asignación de tierras adicionales a dichos pueblos cuando las tierras de que dispongan sean insuficientes para garantizarles los elementos de una existencia normal o para hacer frente a su posible crecimiento numérico;

b) el otorgamiento de los medios necesarios para el desarrollo de las tierras que dichos pueblos ya poseen.

IV.5 CONSTITUCIÓN DE ECUADOR

Artículo 31: Las persona tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respecto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciuidad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.-

IV.5.1 ECUADOR: LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DEL SUELO (2016)

Se puede visualizar en el siguiente link:

http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/RO-ley-ord-territ-ro-790-sup-05-07-2016.pdf

IV.6 ESTATUTO DE CIUDAD DE BRASIL

Art. 2º La política urbana tiene por objetivo ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales y de la propiedad urbana, mediante las siguientes directrices generales:

I - garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables, entendido como el derecho a la tierra urbana, a la vivienda, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos, al trabajo y al esparcimiento, para las generaciones presentes y futuras;

II - gestión democrática a través de la participación de la población y de asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano;

III - cooperación entre los gobiernos, la iniciativa privada y los demás sectores de la sociedad en el proceso de urbanización, atendiendo al interés social;

IV - planificación del desarrollo de las ciudades, de la distribución espacial de la población y de las actividades económicas del Municipio y del territorio bajo su área de influencia, de modo a evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente;

V - oferta de equipamientos urbanos y comunitarios, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales;

VI - ordenamiento y control del uso del suelo, de forma de evitar:

a) la utilización inadecuada de los inmuebles urbanos;
b) la proximidad de usos incompatibles o inapropiados;

c) el parcelamiento del suelo, la edificación o el uso excesivos o inadecuados en relación a la infraestructura urbana;

d) la instalación de emprendimientos o actividades que puedan funcionar como polos generadores de tráfico, sin haberse previsto su correspondiente infraestructura;

e) la retención especulativa del inmueble urbano, cuyo resultado sea la subutilización o no utilización;

f) el deterioro de las zonas urbanizadas;

g) la contaminación y la degradación ambiental;

VII - integración y complementación entre las actividades urbanas y rurales, teniendo en vista el desarrollo socioeconómico del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;

VIII - adopción de patrones de producción y consumo de bienes y servicios y de expansión urbana compatibles con los límites de la sustentabilidad ambiental, social y económica del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;

IX - justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización;

X - adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, de modo a privilegiar las inversiones generadoras de bienestar general y el disfrute de los bienes por parte de los diferentes sectores sociales;

XI - recuperación de las inversiones del Poder Público cuyo resultado haya sido la valorización de inmuebles urbanos;

XII - protección, preservación y recuperación del medio ambiente natural y construido, del patrimonio cultural, histórico, artístico, paisajístico y arqueológico;

XIII - oír la opinión tanto del Poder Público municipal como de la población interesada frente a todo emprendimiento o actividad con efectos potencialmentenegativos sobre el medio ambiente natural o construido, el bienestar o la seguridad de la población;

XIV - regularización fundiaria y urbanización de áreas ocupadas por población de bajos ingresos mediante el establecimiento de normas especiales de urbanización, uso y ocupación del suelo y edificación, tomándose en consideración la situación socioeconómica de la población y las normas ambientales;

XV - simplificación de la legislación de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y de las normas edilicias, con vistas a permitir la disminución de los costos y el aumento de la oferta de lotes y unidades habitacionales;

XVI - igualdad de condiciones para los agentes públicos y privados en la promoción de emprendimientos y actividades relativos al proceso de urbanización, atendiendo al interés social.

IV.6.1 BRASIL: ACTUALIZACION DE LA LEY DE CIUDADES

Se puede visualizar en el siguiente link:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

IV.7 CONVENCION AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

IV.8 CANADA

IV.8.1 LEGISLACIÓN NACIONAL

Bajado de:

http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/00_96245_01

LAND ACT [RSBC 1996] CHAPTER 245

Copyright © Queen's Printer,
Victoria, British Columbia, Canada

Contents

1 Definitions
1.1 Exclusions from Crown land definition

Part 1 — Land Districts and Land Recording Districts

2 Land districts
3 Land recording districts
4 Administration of Crown land
5 Geographical names
6 Base mapping and land related information systems
7 Crown land registry

Part 1.1 — Integrated Land and Resource Registry

7.1 Definitions
7.2 Integrated Land and Resource Registry
7.3 No notice or knowledge of information in integrated registry
7.4 Public access to integrated registry
7.5 Personal liability protection
7.6 Repealed
7.7 Offences
7.8 Power to make regulations

Part 2 — Disposition of Crown Land — General

8 If no disposition
9 Citizenship of grantee
10 Application for Crown land
11 Minister may dispose of Crown land
12 Crown grant of cancelled dedicated land
13 Roads
14 Temporary occupation of Crown land
15 Reserves
16 Withdrawal from disposition

17 Conditional withdrawal
18 Land below natural water boundary
19 Quarrying land
20 Limit on area of Crown grant
21 Limit on area of lease
22 Term of lease
23 Timbered land
24 Payment for timber
25 Method of payment
26 Interest on deferred payments
27 Reservations to which purchasers are subject
28 Royalty on removal of certain materials
29 Survey fees
30 Amendment of area under application
31 Transfers to Canada

Part 3 — Application Procedure for Disposition of Crown Land

32 Application procedure for dispositions
33 Public notice
34 Disposition by minor
35 Feasibility studies, costs
36 Security may be required
37 Affidavit may be required
38 Lease
39 Licence of occupation
40 Right of way and easement
41 Failure to complete survey
42 Date of disposition

Part 4 — Disposition of Crown Land — Cancellation, Amendment and Abandonment

43 Cancellation of disposition
44 Amendment and cancellation if approval or grant improper
45 Abandonment of disposition
46 Debts payable on cancelled disposition
47 Delay on new disposition

Part 5 — Crown Grants

48 Issue of Crown grant
49 Form of Crown grant
50 Exceptions and reservations
51 Grant of Crown land to government corporations and bodies
52 Power to delete terms in Crown grants
53 Procedure to cancel defective grants
54 Delivery and registration of Crown grants
55 Bodies of water
56 Application
57 Roads
58 Application to include body of water or road in subdivision

Part 6 — Trespass on Crown Land

59 Trespass on Crown land
60 Offences
61 Enforcement of payment
62 Liability for contravention of section 60
63 Disputed applications
64 Appeals of disputed applications
65 Right of possession to acquired Crown land
66 Prohibition of use of Crown land in designated areas
67 Garbage on Crown land prohibited
68 Penalty

Part 7 — Surveys

69 Surveys: district lots
70–71 Repealed
72 Survey to be confirmed
73 Survey rules and regulations
74 Authorized surveyor
75 Power to cancel survey and order resurvey
76 Power to order survey
77 Survey instructions by Surveyor General
77.1 Treaty lands — survey instructions
78 Survey may be refused
79 Road and walkway allowances
80 Access to private land
81 Agreed boundary
82 Power to carry out reposting survey
83 Power to order resurvey for replacement of boundary
84 Power to order resurvey for lost posts or boundaries
85 Limit on resurvey power
86 Persons likely to be affected by resurvey
87 Hearing of protest
88 Confirmation of resurvey plan
89 Deposit of plan on resurvey under section 86
90 Resurvey binding
91 Resurvey: gain or loss of property
92 Cost of resurvey
93 Recovery of costs

Part 7.1 — Land Designation and Establishment of Objectives

93.01 Definition
93.02 Effect of this Part on the government
93.03 Objectives for Haida Gwaii
93.1–93.3 Not in force
93.4 Minister may establish Forest and Range Practices Act objectives by order
93.5 Consistency among designations and objectives
93.6 Public review of proposed objectives by minister's order
93.7 Delegation by minister
93.8 Forest Practices Code of British Columbia Act objectives continued
93.81 Regulations for this Part

Part 7.2 — Deposit of Electronic Plans in Crown Land Registry

Division 1 — Electronic Plans
93.9 Definitions
93.901 Application of this Part
93.91 Effect of electronic plan
93.911 Submission of electronic plans
93.92 Form and manner of completion
93.93 Signing requirements — British Columbia land surveyor
93.94 Submitting electronic plans
93.941 Signing requirements — Surveyor General
Division 2 — Certification of Subscribers
93.95 Certification authority
93.96 Certification practice statement
93.97 Warranties of certification authorities
93.98 Immunity
93.99 Delegation of powers to Director of Land Titles
93.991 Offences

Part 8 — Additional Powers

94 Crown grant payments
95 Powers to exchange
96 Occupational rental
97 Minister may delegate; may amend terms
98 Disposition to applicant only
99 Assignment of disposition
100 Minister may require purchaser to obtain Crown grant
101 Examination of claim
102 Minister may consent to plan proceedings
103 Minister may order government title cancelled
104 Affidavits
105 Right of entry
106 Land revested in government
107 Restriction as to right of action
108 Registers
109 Execution of documents
109.1 Fees for services provided by Surveyor General
110 Power to make regulations

Definitions

1 In this Act: “applicant” means a person applying for a disposition of Crown land under this Act or a former or other Act respecting Crown land; “boundary by agreement” means a conventional boundary located by agreement between the government and the adjoining owner; “commissioner” means the person appointed under the Public Service Act as commissioner in charge of any land recording district, and includes the minister, deputy minister, an assistant deputy minister and a person authorized by the minister to act for the minister in the portion of British Columbia for which he or she may be appointed to discharge the duties of a commissioner under this Act; “construction purpose” includes, without limitation,

(a) the building or maintenance of a road, railway bed, runway, berm, dam, impoundment, breakwater, dike, levee, foundation, rock wall and other similar thing, and

(b) the providing of fill and riprap;

“conventional boundary” means a boundary consisting of a straight line or a series of straight lines of fixed direction and length conforming as nearly as possible to the natural boundary, but eliminating minor sinuosities;

“corporation” means a corporation incorporated or registered in British Columbia;

“Crown grant” means an instrument in writing conveying Crown land in fee simple;

“Crown land”, subject to section 1.1, means land, whether or not it is covered by water, or an interest in land, vested in the government;

“director” means a person employed under the Public Service Act and designated by the minister as a director for the purposes of this Act;

“disposition” means the act of disposal or an instrument by which the act of disposal is effected or evidenced, or by which an interest in Crown land is disposed of or effected, or by which the government divests itself of or creates an interest in Crown land;

“fossil” means fossil as defined by regulation of the Lieutenant Governor in Council;

“interest” in reference to land includes a right or estate in that land;

“land district” means a portion of British Columbia that is a land district under section 2;

“land recording district” means a portion of British Columbia that is a land recording district under section 3;

“natural boundary” means the visible high water mark of any lake, river, stream or other body of water where the presence and action of the water are so common and usual, and so long continued in all ordinary years, as to mark on the soil of the bed of the body of water a character distinct from that of its banks, in vegetation, as well as in the nature of the soil itself;

“public road” means a portion of Crown land designated or indicated as a road on a plan of survey made under this Act, whether or not a road is constructed, and includes a road allowance or walkway allowance established under section 79;

“registrar” means the registrar under the Land Title Act;

“registry”, except in Part 1.1, means the Crown land registry continued under section 7;

“reserved land” means Crown land that has been withdrawn from disposition under this or any other Act;

“right of way” means a statutory right of way as defined in the Land Title Act;

“surveyed land” means land the survey of which is accepted and confirmed by the signature of the Surveyor General on a plan made under this Act;

“Surveyor General” means the Surveyor General of British Columbia.

Exclusions from Crown land definition

1.1 A reference in a provision of this Act to Crown land does not include land referred to in section 6 (1) of the Public Agency Accommodation Act unless that provision of this Act is expressly made applicable to that land under section 6 (2) or (3) of the Public Agency Accommodation Act.

Part 1 — Land Districts and Land Recording Districts

Land districts
2 The Lieutenant Governor in Council may, by regulation,

(a) constitute a part of British Columbia as a land district, and
(b) amend or cancel a land district whether constituted under this or a former Act.
Land recording districts

3 The Lieutenant Governor in Council may, by regulation,

(a) constitute a part of British Columbia as a land recording district, and

(b) amend or cancel a land recording district whether constituted under this or a former Act.

Administration of Crown land

4 The minister has the administration of all Crown land except land specifically under the administration of another minister, branch or agency of government.

Geographical names

5 The minister is responsible for geographical names in British Columbia.

Base mapping and land related information systems

6 (1) The minister is responsible for and may undertake, commission, coordinate and set standards for base mapping and land related information systems in British Columbia and for related remote sensing and survey control functions.

(2) The minister may distribute to any person a copy of any map, air photo or land related information made or obtained under subsection (1).

(3) The minister may make regulations prescribing fees for the purposes of subsection (2) of this section, section 7.1 (4) of the Park Act and section 3 (4) of the Protected Areas of British Columbia Act.

Crown land registry

7 (1) The Crown land registry is continued to record all lands administered by the government, and to record the acquisition and disposition of those lands, for the purpose of maintaining an inventory of Crown land.

(2) The minister is responsible for the security and maintenance of the registry.

(3) The registry is to be open to any person during regular business hours for the examination and inspection of the records of the registry.

(4) Every ministry of the government must record in the registry all Crown lands under its administration, and the acquisition in fee simple and disposition of those lands, in a manner acceptable to the minister.

(4.1) If the final agreement of a treaty first nation requires that survey plans of treaty lands be filed in the registry, the Surveyor General must file a copy of a final plan to which the requirement applies in the registry, whether or not the treaty lands include or consist of former federal Crown land.

(5) Subsection (4) does not apply to the following:

(a) a public road or highway established under this Act, the Highway Act, the Transportation Act, the Community Charter or the Local Government Act;

(b) a forest service road established under the Forest Act;
© an agreement to harvest Crown timber under the Forest Act;
(d) a grazing or hay cutting licence or permit under the Range Act;

(e) lands dedicated, transferred or vested in the government under section 107 (1) or 108 (2) of the Land Title Act.

(6) No action may be brought by any person against the government for loss or damage caused by reliance on the records of the registry by that person for any reason or purpose including, without limitation, reliance for the purpose of establishing priorities of interest or reliance on the completeness of the records.

Part 1.1 — Integrated Land and Resource Registry

Definitions

7.1 In this Part:

“integrated registry” means the Integrated Land and Resource Registry referred to in section 7.2 (1);

“tenure” means

(a) any interest in Crown land that is granted or otherwise established under a prescribed instrument, or

(b) a prescribed designation or other status that, under an enactment, is given to, conferred on, or made or otherwise established in relation to Crown land;

“tenure authority”, in relation to a tenure, means a prescribed person.

Integrated Land and Resource Registry

7.2 (1) The minister must maintain the electronic database known as the Integrated Land and Resource Registry established by the ministry of the minister.

(2) A tenure authority must submit prescribed information in respect of a tenure to the integrated registry

(a) in the form and manner and within the time period required by the minister, and

(b) in accordance with the standards established by the minister.

(3) The minister may include in the integrated registry information other than information submitted under subsection (2) to the integrated registry.

(4) For the purpose of facilitating the identification of information in the integrated registry, the minister may

(a) assign a unique number to identify information submitted to or included in the integrated registry, and

(b) include in a record of information in the integrated registry the unique number assigned to that information.

(5) The minister may delete or correct information in the integrated registry.

No notice or knowledge of information in integrated registry

7.3 The inclusion of information in the integrated registry does not constitute

(a) express, constructive or implied notice of the information to any person, or

(b) express, constructive or implied knowledge of the information on the part of any person.

Public access to integrated registry

7.4 (1) Subject to this section, the minister must make information in the integrated registry accessible to the public by electronic means and on conditions satisfactory to the minister.

(2) The minister may suspend one or more of the services provided in relation to the integrated registry if the minister is satisfied that circumstances are such that it is not practicable to provide those services.

(3) The minister may restrict access to designated information in the integrated registry.

(4) For the purposes of subsection (3), the minister may do one or more of the following:
(a) designate information in the integrated registry;
(b) define classes of persons or designated information;
© make different restrictions for different classes of persons or designated information.

Personal liability protection

7.5 (1) No legal proceeding for damages lies or may be commenced or maintained against the government, the minister or an individual acting on behalf of or under the direction of the minister

(a) because of anything done or omitted
(i) in the performance or intended performance of any duty under this Part, or
(ii) in the exercise or intended exercise of any power under this Part, or

(b) for loss or damage caused by reliance on the information in the integrated registry for any reason or purpose including, without limitation, reliance for the purpose of establishing priorities of interest or reliance on the completeness of the information in the integrated registry.

(2) Subsection (1) does not apply to a person referred to in that subsection in relation to anything done or omitted by that person in bad faith.

Repealed

7.6 [Repealed 2010-6-9.]

Offences

7.7 Section 5 of the Offence Act does not apply to this Part or the regulations made under this Part.

Power to make regulations

7.8 (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations as follows:

(a) prescribing instruments for the purposes of the definition of “tenure”;

(b) prescribing designations or other statuses for the purposes of the definition of “tenure”;

© prescribing persons in relation to a tenure for the purposes of the definition of “tenure authority”;

(d) prescribing information that must be submitted to the integrated registry in respect of a tenure.

(2) In making regulations under this Part, the Lieutenant Governor in Council may (a) define classes of persons or things, and (b) make different regulations for different classes of persons or things.

Part 2 — Disposition of Crown Land — General

If no disposition

8 (1) A person may not acquire by prescription, occupation not lawfully authorized or a colour of right, an interest in Crown land, or in any land as against the government’s interest in it.

(2) A person does not acquire a right, vested or contingent, in Crown land, or a priority to Crown land by filing an application for Crown land under this Act.

(3) A disposition of Crown land is not binding on the government until the certificate of purchase, grant, lease, licence of occupation, right of way or easement is executed by the government under this Act.

(4) Negotiations or arrangements, whether in writing or otherwise, before the execution of the documents referred to in subsection (3) are not binding on and do not commit the government to perform or complete a disposition.

Citizenship of grantee

9 A person who is not a Canadian citizen or permanent resident of Canada is not entitled to a Crown grant unless the person’s application for a disposition of Crown land was allowed before May 1, 1970.

Application for Crown land

10 (1) Subject to compliance with this Act and the regulations, a person of age 19 or over or a corporation or other association may apply for Crown land.

(2) Nothing in this Act obliges the government to consider an application for Crown land, or to dispose of Crown land on an application.

(3) Despite subsection (1), the minister may refuse to receive an application for Crown land if

(a) the application is incomplete,
(b) the land is reserved from disposition under section 15, or
© the land is withdrawn from disposition under section 16.

Minister may dispose of Crown land

11 (1) Subject to compliance with this Act and the regulations, the minister may dispose of surveyed or unsurveyed Crown land by any of the following means, as the minister considers advisable in the public interest, to a person entitled under this Act:

(a) application;
(b) public auction;
© public notice of tender;
(d) public drawing of lots;
(e) public request for proposals;
(f) listing with a brokerage licensed under the Real Estate Services Act;
(g) land exchanges.

(2) The minister may, under subsection (1),
(a) sell Crown land,
(b) lease Crown land,
© grant a right of way or easement over Crown land,
(d) grant a licence to occupy Crown land, or

(e) transfer ownership of fossils located on Crown land, grant the right to remove fossils from Crown land, or both, if done in accordance with section 50 (3.1).

(3) In a disposition of Crown land under this section, the minister may impose the terms, covenants, stipulations and reservations the minister considers advisable, and without limiting those powers, the minister may impose some or all of the following terms:

(a) the applicant must personally occupy and reside on the Crown land for a period set by the minister;

(b) the applicant must do that work and spend that money for permanent improvement of the Crown land within that period the minister requires;

© the consideration that must be paid for a disposition of Crown land.

(4) Subsection (3) does not apply to a disposition under section 51 (1) or an exchange of Crown land under section 95.

Crown grant of cancelled dedicated land

12 (1) If, under Part 8 of the Land Title Act, a petitioner establishes to the satisfaction of the minister that

(a) the registrar has made an order under Part 8 of the Land Title Act cancelling all or part of the areas that were dedicated by the deposit of a plan in the land title office, and

(b) none of the dedicated areas cancelled by the order are required by the government or are otherwise reserved from disposition,

the minister, on application by the petitioner, on terms the minister considers appropriate and on payment of the prescribed fees, may make a fee simple grant to the petitioner of all or part of a cancelled dedicated area on payment of consideration determined by the minister.

(2) An application under this section must be accompanied by a certified copy of the order of the registrar made under Part 8 of the Land Title Act.

(3) This section does not apply to land in respect of which the registrar has made a vesting order under section 135 of the Land Title Act.

Roads

13 (1) In a disposition of Crown land under this or a former Act in which a portion of the land is designated as a road in the instrument evidencing the disposition or in a map or plan

attached to it, unless there is express provision in the instrument to the contrary, the road is deemed to be,

(a) in the case of a disposition made before January 3, 1977, 20.1168 m in width, being 10.0584 m on each side of the centre line of the travelled portion of the road, and

(b) in the case of a disposition made after January 2, 1977, 20 m in width, being 10 m on each side of the centre line of the travelled portion of the road.

(2) No part of the road referred to in subsection (1) passes to any person under the instrument.

Temporary occupation of Crown land

14 (1) The minister may permit an applicant to occupy Crown land for any of the following:

(a) for a period not longer than 2 years to conduct appraisals, inspections, analyses, inventories, surveys or other investigations of the land or of its natural resources;

(b) for a period not longer than 2 years for any purpose authorized under this Act;

© to construct a road, non-commercial airstrip, bridge or trail over the land.

(2) A permit issued under subsection (1) © does not entitle the applicant to deny to any person the right to use the road, non-commercial airstrip, bridge or trail.

Reserves

15 (1) In this section and section 16, “government body” means the Provincial government, a government corporation as defined in paragraphs (b) and (c) of the definition of “government corporation” in the Financial Administration Act, the federal government or a prescribed organization.

(2) The Lieutenant Governor in Council may, by order, reserve Crown land from disposition under this Act for any purpose that the Lieutenant Governor in Council considers advisable in the public interest, including for the use of a government body.

(3) An order under subsection (2) may authorize a government body to place, construct, maintain or operate any works, structures or other improvements on the reserved land.

(4) An order under subsection (2) may be subject to any terms and conditions the Lieutenant Governor in Council considers necessary or advisable.

(5) The Lieutenant Governor in Council may amend or cancel all or part of a reserve established under this or a former Act.

(6) An order under subsection (2) does not affect the minister’s powers under section 14.

Withdrawal from disposition

16 (1) The minister may temporarily withdraw Crown land from disposition under this Act for any purpose the minister considers advisable in the public interest, including for the use of a government body.

(2) The minister may authorize a government body to place, construct, maintain or operate any works, structures or other improvements on the land withdrawn under subsection (1).

(3) The minister may impose any terms and conditions the minister considers necessary or advisable on the use of land temporarily withdrawn under subsection (1).

(4) The minister may amend or cancel a withdrawal under subsection (1).

Conditional withdrawal

17 (1) The minister may, if the minister considers it advisable in the public interest, designate a portion of Crown land for a particular use or for the conservation of natural or heritage resources.

(1.1) The minister may impose any terms and conditions the minister considers necessary or advisable on the use of land designated under subsection (1).

(2) A portion of Crown land designated under subsection (1) is withdrawn from disposition under this Act for any purpose that is not, in the opinion of the minister, compatible with the purpose for which the land has been designated.

(3) The minister may amend or cancel a designation made under subsection (1).

Land below natural water boundary

18 (1) Except by order of the Lieutenant Governor in Council, on the terms the Lieutenant Governor in Council may specify, unfilled Crown land below the natural boundary of a body of water must not be disposed of by Crown grant under this Act.

(2) Except by order of the minister, on the terms the minister may specify, filled Crown land below the natural boundary of a body of water must not be disposed of by Crown grant under this Act.

Quarrying land

19 Except by order of the minister, on the terms the minister may specify, Crown land must not be disposed of by Crown grant under this Act if the minister believes it is suitable for mining, quarrying, digging or removal of building or construction materials, including, without limitation,

(a) earth, soil, peat, marl, sand and gravel,

(b) rock and natural substances that are used for a construction purpose on land that is not within a mineral title or group of mineral titles from which the rock or natural substance is mined, and

© rock or a natural substance prescribed under section 2 (2) of the Mineral Tenure Act.

Limit on area of Crown grant

20 (1) Unless the applicant has first obtained a Crown grant to land covered by a prior certificate of purchase in the applicant's name, Crown land of an area greater than 520 ha must not be disposed of by Crown grant under this Act at any one time to any one applicant.

(2) Despite subsection (1), the minister may dispose of an area greater than 520 ha, by Crown grant, for commercial, industrial, railway or airport purposes.

Limit on area of lease

21 (1) Crown land of an area greater than 520 ha must not be disposed of by lease under this Act to any one applicant.

(2) Despite subsection (1), the minister may dispose of, by lease, an area greater than 520 ha for grazing, commercial, industrial, railway, airport or watershed purposes.

Term of lease

22 Except with the prior approval of the minister, Crown land must not be leased under this Act for a term longer than 60 years.

Timbered land

23 Unless, in the opinion of the minister, Crown land is required for agricultural settlement and development or other higher economic use, Crown land that is suitable for the production of timber and pulpwood must not be disposed of by Crown grant under this Act.

Payment for timber

24 A disposition of Crown land under this Act may provide for payment to the government of the value of the timber or a royalty on the timber on that land.

Method of payment

25 If an applicant purchases Crown land under section 11, the minister may, despite section 48, if the unpaid balance of the purchase price has been secured to the minister's satisfaction, issue a Crown grant before the full purchase price has been paid.

Interest on deferred payments

26 (1) Unless the minister orders otherwise in a particular case, if payment for Crown land is deferred, interest is to be charged at a prescribed rate on the outstanding balance from the date of the disposition.

(2) If money payable for a lease, right of way, easement, licence of occupation or royalty is not paid on the due date, interest may be charged at a prescribed rate on the unpaid sum from the date due.

(3) If payment of money for a survey carried out by or for the Surveyor General for a disposition of Crown land is deferred, interest on the deferred sum may be charged at a prescribed rate.

Reservations to which purchasers are subject

27 Unless otherwise expressly provided in the certificate of purchase, the right of a purchaser under a certificate of purchase is, from the date of the certificate, subject to all of the following:

(a) the terms, covenants, stipulations, reservations and exemptions contained in this Act, the regulations or in the Crown grant;

(b) highways, streets, roads, trails and other ways existing at that date over or through the land;

© the reservations, exceptions and rights of way endorsed at the minister's direction on the certificate.

Royalty on removal of certain materials

28 Leases or other dispositions granted for mining, quarrying, digging or removal of building or construction materials, including without limitation

(a) earth, soil, peat, marl, sand and gravel,

(b) rock and natural substances that are used for a construction purpose on land that is not within a mineral title or group of mineral titles from which the rock or natural substance is mined, and

© rock or a natural substance prescribed under section 2 (2) of the Mineral Tenure Act,

may provide for payment of a royalty for material removed from the land at rates to be determined by the minister.

Survey fees

29 A disposition may provide for payment by the applicant of the cost of a survey of the land by or for the Surveyor General.

Amendment of area under application

30 Subject to sections 20 and 21, on an application for a disposition, the minister may

(a) reduce or extend the area applied for or the length of the boundary lines of the area, or
(b) vary the location of the area.

Transfers to Canada

31 (1) Subject to the terms, reservations and restrictions the Lieutenant Governor in Council considers advisable, the Lieutenant Governor in Council may transfer the administration, control and benefit of Crown land to the government of Canada either in perpetuity or for a specified period, and with or without consideration.

(2) Except to the extent that it so provides, a transfer under subsection (1) is not subject to section 50.

Part 3 — Application Procedure for Disposition of Crown Land

Application procedure for dispositions

32 (1) An application for a disposition by purchase, lease or licence of occupation in the form specified by the minister, together with the application fee, must be made to the commissioner of the land recording district where the land is located.

(2) If the application complies with this Act and the regulations and has been accepted, the commissioner must retain one copy for his or her records and post one copy in his or her office.

(3) If the land is unsurveyed or if no evidence of survey is available, the applicant must

(a) before making the application, fix securely in the ground, at one corner of the land to be applied for, a squared post or squared tree, at least 1 m above the ground level, and securely attach to the post or tree a written notice in the form specified by the minister of the applicant's intention to make an application for a disposition of the land described in the notice, and

(b) with the application, provide the proof of the posting of the notice as required by the minister.

(3.1) The minister may waive compliance with subsection (3).
(4) Subsection (3) does not apply to
(a) a licence of occupation for a year or less, or
(b) a grant of right of way or easement.

Public notice

33 (1) If the minister considers it advisable in the public interest, the minister may require the applicant to publish a notice of his or her application.

(2) The notice must
(a) be headed "Land Act: Notice of Intention to Apply for a Disposition of Crown Land",
(b) state the land recording district and location of the land,
© state the applicant's address and occupation,
(d) state the purpose for which the land is required,
(e) be signed by the applicant or his or her agent and

(f) give notice that the named applicant intends to apply for specific land or land described in relation to the post, of a named area, more or less.

(3) The applicant must publish the notice in the Gazette or a newspaper circulating in the land recording district where the land is located, or in both, for the number of issues and within the period required by the minister.

(4) The applicant must provide proof of publication of the notice.

Disposition by minor

34 (1) A person who is eligible to hold a disposition under this Act, but is a minor, may hold and assign the land as if he or she were of full age.

(2) A person who is a minor and who holds a certificate of purchase, lease, licence of occupation, right of way or easement of Crown land may hold and assign it as if he or she were of full age.

Feasibility studies, costs

35 (1) The minister may require an applicant to obtain and file with the minister, at the applicant's expense, feasibility studies, environmental assessments, timber cruises, land valuation appraisals, or other information about the application required by the minister.

(2) If an application is made under section 32 or 40, or notice is given of an intention to make the application, the minister may estimate the cost

(a) to assess the impact of making the disposition, or

(b) to monitor compliance with terms to which the disposition would be subject if made.

(3) The minister may require the applicant or proposed applicant to pay to the Minister of Finance all or part of the anticipated cost before the notice is acted on, the application considered or the disposition made.

Security may be required

36 (1) The minister may require an applicant to deposit with the Minister of Finance a bond or other security for the performance and completion by the applicant of all the obligations and requirements specified by the minister.

(2) The security must be payable to the Minister of Finance for the amount and containing the terms required by the minister.

Affidavit may be required

37 The minister may require an applicant to provide proof, by affidavit or otherwise, on a matter arising out of the application or on the applicant's financial affairs.

Lease

38 The minister may issue a lease of Crown land subject to the terms and reservations the minister considers advisable, including an option to purchase the land.

Licence of occupation

39 The minister may issue a licence to occupy and use Crown land, called a "licence of occupation", subject to the terms and reservations the minister considers advisable.

Right of way and easement

40 (1) The minister may, subject to terms and conditions the minister considers advisable,

(a) grant or otherwise create a right of way or easement over Crown land, and

(b) grant or otherwise create over Crown land, the title to which is not registered under the Land Title Act, an easement without a dominant tenement for any purpose necessary for the operation and maintenance of the grantee's undertaking, including a right to flood.

(2) An easement of the kind described in subsection (1) (b)
(a) is not registrable, and

(b) ceases to exist over land forming all or part of its servient tenement the title to which becomes registered under the Land Title Act, but continues over any part of its servient tenement the title to which remains unregistered.

(3) An applicant for a right of way or easement over Crown land must apply to the minister in the form and manner specified by the minister, accompanied by a map indicating the location of the proposed right of way or easement.

(4) An easement or right of way granted before or after May 1, 1970 may be continued or renewed by the minister for the period he or she believes proper, despite this Act or the Land Title Act, and even if the servient tenement has ceased to be Crown land.

(5) To the extent necessary to give effect to this section, the rule requiring an easement to have a dominant and a servient tenement is abrogated.

(6) In respect of easements other than rights of way

(a) this section is retroactive in its application and applies to all easements over Crown land whenever created, and

(b) the government is deemed always to have been able to create easements by grant or otherwise.

Failure to complete survey

41 If an application for a disposition of unsurveyed Crown land has been approved subject to completion of a satisfactory survey, the minister may disallow the application if the survey is not completed in the time required by the minister or as extended by the Surveyor General.

Date of disposition

42 (1) Unless otherwise specified by the minister, the date of a disposition under this Act is the date on which the instrument creating the disposition is executed on behalf of the government.

(2) [Repealed 2003-66-31.]

Part 4 — Disposition of Crown Land — Cancellation, Amendment and Abandonment

Cancellation of disposition

43 (1) If a person who holds a disposition of Crown land

(a) defaults in payment of money due to the government, or

(b) fails or neglects to observe or perform a covenant, stipulation or term required by the minister, or set out in the disposition,

the minister may send a notice by registered mail, addressed to the person at his or her last known address, requiring the person to pay the money due or to comply with the covenant, stipulation or term within 60 days after the notice is mailed.

(2) If the default, failure or neglect continues after the 60 day period, the minister may cancel the disposition.

(3) If the minister cancels a disposition under this section

(a) the interest in the Crown land of the holder of the disposition and of all persons claiming through the holder is forfeited and at an end,

(b) improvements to the land become government property, and

© money paid for the disposition is forfeited to the government.

(4) If the disposition is in respect of a right of way or easement, the minister may extend the time to pay or comply up to 2 years after the notice is mailed.

(5) If a disposition, registered in a land title office, is cancelled, the minister may, by a certificate signed and sealed by the minister and setting out the reason for the cancellation, require the registrar to cancel registration.

(6) The certificate referred to in subsection (5) is the authority for the registrar of the land title office to cancel the registration.

Amendment and cancellation if approval or grant improper

44 (1) If the minister considers it advisable, the minister may, for an approved application or a disposition, amend or correct the approval or disposition, disallow the application or cancel the disposition, or make those changes and adjustments in the approval or disposition he or she considers advisable, if the minister finds any of the following:

(a) a clerical error in the names or description of the applicant, the description of the Crown land, or any other material part of the approval or disposition;

(b) that the Crown land is not available for disposition;
© that the survey is incorrect;
(d) that information provided by the applicant is incorrect.

(2) If the minister disallows an application or cancels a disposition under this section, the minister may

(a) repay to the applicant all or part of the money paid on the application or disposition,

(b) repay to the applicant the applicant's survey costs, and

© pay to the applicant that compensation the minister considers advisable.

(3) If a cancelled or amended disposition is registered in a land title office, the minister may, by a certificate signed and sealed by the minister and setting out the reason for the cancellation or amendment, require the registrar to cancel or amend the registration.

(4) The minister's certificate referred to in subsection (3) is authority for the registrar to cancel or amend the registration.

Abandonment of disposition

45 (1) A person holding a disposition of Crown land may abandon and terminate a disposition by notifying the minister in writing.

(2) All improvements on the land and all money paid on account are absolutely forfeited to and become the property of the government on abandonment and termination of a disposition under subsection (1).

Debts payable on cancelled disposition

46 (1) Despite the cancellation or abandonment, unless the minister otherwise directs, the holder of a disposition that is cancelled or abandoned must pay all money and observe and perform all covenants, stipulations and terms of the disposition.

(2) Money remaining due to the government on a disposition is recoverable by the Minister of Finance as a debt due to the government.

Delay on new disposition

47 The minister may, in his or her discretion, withhold from disposition, for a period of not longer than one year, Crown land in a cancelled or abandoned disposition.

Part 5 — Crown Grants

Issue of Crown grant

48 (1) A Crown grant must issue in the name of an applicant for a disposition by purchase, subject to this Act, the regulations and the applicable terms, covenants and stipulations of any certificate of purchase, if the applicant pays the prescribed Crown grant fee and

(a) pays to the Minister of Finance the full purchase price, interest and all other money required to be paid for the disposition, and

(b) complies with the covenants, conditions and stipulations of the disposition.

(2) If an applicant dies and the conditions in subsection (1) are complied with, a Crown grant must issue to the personal representative of the deceased applicant.

Form of Crown grant

49 (1) A disposition of Crown land in fee simple may be in a form specified by the minister.

(2) The minister may, in a form specified by the minister, issue a supplementary grant of the timber to the registered owner of the land if

(a) in a grant of Crown land, timber is reserved to the government, and

(b) the reserved timber is not held by any other person under licence, lease, permit, sale or other instrument from the government.

(3) A supplementary Crown grant is not to be issued under subsection (2) unless

(a) the minister considers it advisable, and

(b) the minister ascertains that the stumpage value of the timber is fully paid to the government.

Exceptions and reservations

50 (1) A disposition of Crown land under this or another Act

(a) excepts and reserves the following interests, rights, privileges and titles:

(i) a right in the government, or any person acting for it, to resume any part of the land that is deemed to be necessary by the government for making roads, canals, bridges or other public works, but not more than 1/20 part of the whole of the land, and no resumption may be made of any land on which a building has been erected, or that may be in use as a garden or otherwise;

(ii) a right in the government, or any person acting for it or under its authority, to enter any part of the land, and to raise and get out of it any geothermal resources, fossils, minerals, whether precious or base, as defined in section 1 of the Mineral Tenure Act, coal, petroleum and any gas or gases, that may be found in, on or under the land, and to use and enjoy any and every part of the land, and its easements and privileges, for the purpose of the raising and getting, and every other purpose connected with them, paying reasonable compensation for the raising, getting and use;

(iii) a right in any person authorized by the government to take and occupy water privileges and to have and enjoy the rights of carrying water over, through or under any part of the land granted, as may be reasonably required for mining or agricultural purposes in the vicinity of the land, paying a reasonable compensation to the grantee, the grantee's successors and assigns;

(iv) a right in any person authorized by the government to take from any part of the land granted, without compensation, gravel, sand, stone, lime, timber or other material that may be required in the construction, maintenance or repair of a road, ferry, bridge or other public work,

(b) conveys no right, title or interest to
(i) geothermal resources as defined in the Geothermal Resources Act,
(ii) minerals and placer minerals as defined in the Mineral Tenure Act,
(iii) coal,

(iv) petroleum as defined in the Petroleum and Natural Gas Act,
(v) gas, or
(vi) fossils
that may be found in or under the land, and

© conveys no right, interest or estate to highways, within the meaning of the Transportation Act, existing over or through the land at the date of the disposition.

(2) Subsection (1) applies whether or not express words are used in the disposition, but is subject to subsections (3) and (3.1).

(3) A disposition of Crown land under another Act that expressly authorizes the disposition on terms different from those referred to in subsection (1) may be made on those terms, and in that case the disposition must refer to the Act that authorizes the different terms and state the terms on which the disposition is made.

(3.1) A disposition referred to in section 11 (2) (e) may be made, if express words are used in the disposition.

(4) A disposition of Crown land may, by express words, except or reserve to the government rights and privileges more extensive than those referred to in subsection (1).

(5) For all purposes, including section 23 of the Land Title Act, every disposition of Crown land is conclusively deemed to contain express words making the exceptions and reservations referred to in subsection (1) of this section, except to the extent that the disposition is made on different terms under subsection (3) or (3.1).

(6) The power under subsection (4) to except and reserve rights and privileges includes a power to create a right of way, and if this is done

(a) the government is, with respect to the right of way, a grantee,

(b) the right of way is conclusively deemed to be necessary for the operation and maintenance of the government's undertaking, and

© section 218 of the Land Title Act applies.

Grant of Crown land to government corporations and bodies

51 (1) Despite any other provision of this Act, Crown land may, with the approval of the Lieutenant Governor in Council and subject to the terms, reservations and restrictions that the Lieutenant Governor in Council considers advisable, be disposed of by Crown grant under this Act, free or otherwise, to a government corporation, municipality, regional district, hospital board, university, college, board of education, francophone education authority as defined in the School Act or other government related body or to the South Coast British Columbia Transportation Authority continued under the South Coast British Columbia Transportation Authority Act or any of its subsidiaries.

(2) A disposition under subsection (1) may be limited to a specific public purpose.

Power to delete terms in Crown grants

52 (1) If the minister finds that a term, covenant, stipulation, reservation or exemption in a Crown grant issued under this or a former Act, other than one contained in the forms prescribed by the Act under which the Crown grant was issued, has been included in error or is no longer required in the public interest, the minister may declare the Crown grant to be void and of no effect or may amend or replace it.

(2) A certified copy of the declaration made under subsection (1) may be filed with the registrar of the land title district.

(3) The registrar must attach the copy of the declaration referred to in subsection (2) to the Crown grant and make appropriate entries in the register as the registrar considers necessary.

(4) The power conferred by this section may be exercised whether or not title to the land is registered in a land title office.

Procedure to cancel defective grants

53 (1) If, in a Crown grant under this Act, the minister finds an omission of the conditions of the Crown grant or the issue of a Crown grant under this or a former Act in the name of the wrong person or with a clerical error or defective description of the land intended to be granted, the minister may, if the minister considers it advisable, direct the defective Crown grant to be cancelled and a correct one issued, or make the changes and adjustments the minister considers advisable to rectify the error.

(2) A corrected Crown grant relates back to the date of the cancelled grant and has the same effect as if issued at the date of the cancelled grant.

(3) If the minister cancels a Crown grant under this section or if the minister finds that the Crown land was not available for disposition, or that the survey or information provided by the applicant was incorrect,

(a) section 44 (2) applies, or

(b) the minister may substitute other Crown land of a value that the minister considers reasonable in the circumstances.

(4) If other land is substituted, the minister must issue a Crown grant for the substituted land and, if the minister considers it advisable, the new grant may be dated as of the date of the original Crown grant.

(5) The substituted Crown grant has the same effect as if it had been issued on the original date.

(6) The power conferred by this section may be exercised whether or not title to the land has been registered in a land title office.

(7) If a grant is cancelled, the registrar of the appropriate land title office must cancel registration of the indefeasible title or absolute title of the land.

(8) A person who has possession of a cancelled Crown grant must deliver it to the minister when required to do so.

Delivery and registration of Crown grants

54 (1) A Crown grant issued after April 5, 1968 for land sold or for the issue of which provision is made under this Act or any other Act, general or special, must, on its issue, be transmitted to the proper land title office for registration.

(2) If the registrar is satisfied that the boundaries of the land are sufficiently defined by the description, the registrar must

(a) register the title granted in the register, subject to the provisions of the grant, in the name of the grantee, without application for registration, and

(b) give notice of the registration to the grantee.
(3) [Repealed 2004-66-56.]

(4) A Crown grant issued before April 6, 1968 is registrable under the law in force immediately before that date, but the fees for registration are those currently applicable and, on registration, the grantee is entitled to become the registered owner of the indefeasible title to the land.

Bodies of water

55 (1) If Crown land is or has, before March 27, 1961, been disposed of by the government by Crown grant, and the map or plan attached to the grant shows a lake, river, stream or other body of water coloured, outlined or designated in a colour other than red, no part of

the bed or shore of the body of water below its natural boundary passes or is deemed to have passed to the person acquiring the grant unless

(a) there is express provision in the grant to the contrary, or (b) the minister endorses a declaration on the plan under section 58.

(2) Nothing in any Act or rule of law to the contrary is to be construed to vest or to have vested in any person the land that comprises the bed or shore of the body of water below the natural boundary, and despite an indefeasible or absolute title to land, the title must be construed accordingly.

(3) When land, the title to which has been forfeited, reverted or otherwise returned to the government, is or has been granted by the government and the grant does not have a map or plan attached but describes the land granted by reference to its official plan, the description used is deemed not to include or to have included any land below the natural boundary of the body of water coloured, outlined or designated in a colour other than red on the map or plan attached to the last preceding Crown grant of that land, and the grant must be construed accordingly.

(4) Despite a rule of law to the contrary, if Crown land bordering on a lake, river, stream or a body of water is or has been granted by the government, in the absence of an express provision in the Crown grant to the contrary, no part of the bed or shore of the body of water below its natural boundary passes or is deemed to have passed to the person acquiring the land, and the Crown grant must be construed accordingly.

Application

56 (1) Section 55 (1), (2) and (3) applies regardless of the area shown on the Crown grant or on the official plan, and the area of land shown on the map or plan attached to the Crown grant must not be reduced by any lettering or numbering on the map or plan.

(2) Section 55 does not affect the right of any of the following:

(a) a grantee from the government or a person claiming under the government, if the right has been determined by a court before March 27, 1961;

(b) the registered owner of land to whom an indefeasible or absolute title has issued before March 27, 1961 that specifically includes the bed of a body of water coloured, outlined or designated in a colour other than red on the map or plan attached to a Crown grant;

© the owner of land in a subdivision, the plan of which was deposited in the appropriate land title office before March 27, 1961, if the plan includes the bed of a body of water coloured, outlined or otherwise designated in a colour other than red on the map or plan attached to a Crown grant.

Roads

57 If Crown land is disposed of by Crown grant and the map or plan attached to the grant shows a road coloured, outlined or designated in a colour other than red, no part of the road passes to the grantee, and, unless there is express provision in the grant to the contrary, the road is deemed to be, for a grant issued

(a) before January 3, 1977, 20.1168 m in width, and
(b) after January 2, 1977, 20 m in width.

Application to include body of water or road in subdivision

58 (1) If doubt exists whether a body of water or road shown on the map or plan attached to a grant from the government is included in the grant, or whether it is in the public interest that the part coloured other than in red need be retained by the government, a person proposing to subdivide may apply to the minister for a declaration of intention about that part.

(2) The application must be accompanied by a print of the proposed plan of subdivision.

(3) On receiving a plan certified by the registrar as being otherwise acceptable for deposit, the minister may, if the minister considers it advisable, endorse a declaration on the plan that the land is included in the grant or need not be retained by the government.

(4) The deposit in the land title office of an endorsed plan vests title to the land referred to in the declaration in the owner of the land covered by the plan without an instrument of transfer.

(5) If the title to the land contained in the plan is subject to a registered charge, the charge is deemed to be modified by including the land described in the declaration.

Part 6 — Trespass on Crown Land

Trespass on Crown land

59 (1) If a person does anything that is an offence under section 60 (a) to (g), the minister may, on notice to that person, do one or more of the following:

(a) require the person to cease the unauthorized occupation of the Crown land, give up possession of the land and restore the land to a condition satisfactory to the minister;

(b) require the person to cease the unauthorized use of the Crown land and restore the land to a condition satisfactory to the minister;

© require the person to pay to the Minister of Finance a sum of money considered by the minister reasonable in the circumstances

(i) for the occupation or possession or the restoration, or both the occupation or possession and the restoration, of the Crown land, or

(ii) for the use or the restoration, or both the use and the restoration, of the Crown land;

(d) cancel any lease, right of way, easement, licence of occupation, permit or other disposition held by the person under this Act;

(e) direct a sheriff or a public officer to seize on behalf of the government all improvements, goods, chattels or other materials on the Crown land or in or on water on the Crown land;

(f) require the person to remove any improvements made by the person on the Crown land, to the satisfaction of the minister, within the time specified in the notice and, on failure of the person to comply, the minister may remove the improvements and require the person to pay the cost of removal.

(2) The notice under subsection (1) or (4) must state the following:

(a) the time and place of the unauthorized occupation or possession, unauthorized use or other contravention;

(b) details of the unauthorized occupation or possession, unauthorized use or other contravention;

© the requirement, action or direction of the minister under subsection (1);

(d) if applicable, the time period within which the person must act on a requirement of the minister;

(e) if applicable, the amount of the penalty imposed under subsection (4) and the date by which the penalty must be paid.

(3) The notice under subsection (1) may be given

(a) by personal service on the person or by registered mail addressed to the person, or

(b) by posting it on the Crown land if the person is unknown.

(4) If a person to whom this section applies fails to act in accordance with the notice given under subsection (1), a government corporation or public officer to whom a power is delegated under section 97 (1) or (1.1) may, on notice to the person, require the person to pay to the government, in addition to any other amount or penalty under this Act, a penalty of up to $1 000 for non-compliance with the notice.

(5) A notice may be issued more than once in respect of the same matter if a person does not comply with the first notice issued in respect of that matter.

(6) A person who has not been given notice by personal service or by registered mail is not liable for the penalty under subsection (4).

(7) Money required to be paid under this section is recoverable by the Minister of Finance as a debt due to the government.

(8) Anything seized under this section becomes the property of the government and the minister may, at the discretion of the minister, authorize it to be sold, rented, removed or destroyed.

(9) Nothing in this section limits, restricts or derogates from a court's power and jurisdiction in respect of an offence under section 60.

Offences

60 A person commits an offence if the person does any of the following:

(a) occupies or possesses Crown land without lawful authority;
(b) uses Crown land without lawful authority;

© being the holder of a lease, right of way, easement, licence of occupation, permit or other disposition issued under this Act, uses Crown land for a purpose not provided for in the disposition;

(d) is guilty of an act or default by which a lease, right of way, easement, licence of occupation, permit or other disposition issued under this Act may be terminated;

(e) constructs on Crown land a building, structure, enclosure or other works, or does or performs any dredging, excavation or filling, without the authorization of the minister;

(f) abandons on Crown land any vehicle or vessel without the authorization of the minister;

(g) unlawfully interferes with or removes a sign erected by or on behalf of the minister.

Enforcement of payment

61 (1) If a person is required to pay money under section 59, the money

(a) is due and payable by the date specified for payment in the notice served on or delivered to the person who is required to pay it, and

(b) bears interest at a prescribed rate.

(2) If the person fails to pay the money after service or delivery of the notice referred to in subsection (1), the minister may issue and file with a court having jurisdiction a certificate stating

(a) the amount that remains unpaid including interest, and
(b) the name of the person who is required to pay.

(3) A certificate filed under subsection (2) has the same effect as an order of the court for the recovery of a debt in the amount stated in the certificate against the person named in it, and all proceedings may be taken as if it were an order of the court.

Liability for contravention of section 60

62 A person who does anything that is an offence under section 60, or who directs or causes an offence to be committed under section 60, is liable to compensate the government or the person against whom the offence is committed for loss or damage suffered by the government or by that person because of the contravention.

Disputed applications

63 (1) At any time before a disposition is made on an application, any person may object to the application by filing a notice of objection, setting out the particulars of the objection, in the office of the commissioner for the land recording district in which the land applied for is located.

(2) If a notice of objection is filed under subsection (1), the minister has the absolute discretion to decide whether or not the objection warrants a hearing, and if in the minister's opinion it does, the minister

(a) must appoint a person, who the minister considers to be qualified, to hold a hearing inquiring into that objection, and

(b) may provide for the person's remuneration.

(3) A person appointed under subsection (2) has the same power that the Supreme Court has for the trial of civil actions

(a) to summon and enforce the attendance of witnesses,

(b) to compel witnesses to give evidence on oath or in any other manner, and

© to compel witnesses to produce records and things.

(3.1) When a person appointed under subsection (2) exercises a power under subsection (3), a person who fails or refuses to do any of the following is liable, on application to the Supreme Court, to be committed for contempt as if in breach of an order or judgment of the Supreme Court:

(a) to attend;
(b) to take an oath;
© to answer questions;
(d) to produce the records or things in the person's custody or possession.
(3.2) Section 34 (5) of the Evidence Act does not apply to a hearing under this section.

(4) After the hearing into an objection filed under subsection (1), the person appointed to hold the hearing must submit to the minister a report containing recommendations that the person considers just respecting the disposition of the Crown land involved.

(5) The minister must review the report submitted under subsection (4) and, after taking into account the recommendations contained in the report, may make any order that the minister considers just respecting the disposition of the Crown land involved.

Appeals of disputed applications

64 (1) A person affected by an order of the minister under section 63 (5) respecting the disposition of Crown land may appeal the order to the Supreme Court on a question of law.

(2) An appeal under subsection (1) must be commenced within 60 days after the order of the minister.

(3) The minister may appear and be heard or represented on the appeal and on any further appeal.

(4) The minister must be served with notice of an appeal.

(5) An appeal from a decision of the Supreme Court lies to the Court of Appeal with leave of a justice of the Court of Appeal.

Right of possession to acquired Crown land

65 Except as otherwise provided in this Act, a person lawfully entitled to occupy Crown land under a certificate of purchase, lease, right of way, easement or licence of occupation may, for that land, take proceedings against any person for recovery of possession of, or for trespass to, the interest in the land in the same manner and to the same extent as if the person were the registered owner of the land.

Prohibition of use of Crown land in designated areas

66 (1) The Lieutenant Governor in Council may, by regulation, prohibit a specific use of Crown land in a designated area.

(2) A person who uses Crown land in a designated area in a manner prohibited under subsection (1) commits an offence.

Garbage on Crown land prohibited

67 (1) A person must not throw, deposit, dump or in any way cause to be placed on Crown land any glass, metal, garbage, soil or other substance without the authority of the minister.

(2) A person who contravenes this section commits an offence.

(3) A member of the Provincial police force or a municipal police department may arrest, without warrant, a person whom the member finds committing an offence under this section, and may detain the person until the person can be brought before a justice to be dealt with according to law.

Penalty

68 Every person who is convicted of an offence against this Act for which no penalty is provided is liable on conviction to a fine of not more than $20 000 or to imprisonment for a term not longer than 60 days, or to both the fine and imprisonment.

Part 7 — Surveys

Surveys: district lots

69 (1) Crown land may be surveyed into district lots, rectangular in shape and bounded by lines run as nearly as may be true north and south and east and west.

(2) Lots may, at the discretion of the Surveyor General, be polygonal in shape and oriented to conform to topography.

(3) The natural boundary of a body of water may be adopted as a boundary of adjoining land.

(4) A conventional boundary may be established in a survey of Crown land, and land defined by a conventional boundary carries with it the rights and incidents as if it were bounded by the natural boundary.

(5) Lots surveyed in a land district must be numbered in a consecutive numbering system for each land district.

(6) A location reference from the national topographic map system may be added.

Repealed
70–71 [Repealed 2003-66-32.]

Survey to be confirmed

72 (1) A survey may not be used or adopted for the purpose of this Act unless it is accepted and confirmed in writing by the Surveyor General on the official plan.

(2) A survey confirmed under subsection (1) is deemed for all purposes to have been made in compliance with this Act.

Survey rules and regulations

73 (1) The Association of British Columbia Land Surveyors may make rules under section 75 of the Land Surveyors Act for surveys under this Part.

(2) The Surveyor General may make regulations necessary or advisable for surveys conducted for the purposes of the Nisga'a Final Agreement as defined in the Nisga'a Final Agreement Act.

Authorized surveyor

74 A person who is not a British Columbia land surveyor acting under instruction of the Surveyor General may not carry out a survey under this Act.

Power to cancel survey and order resurvey

75 If examination discloses that a survey on the ground differs materially from the field notes or plan of survey of land filed in the ministry and confirmed by notice in the Gazette, or by the signature of the Surveyor General, or if for any other reason the Surveyor General considers it advisable, the Surveyor General may, by notice in the Gazette, cancel the field notes or plan of survey, and may order a resurvey of the land affected.

Power to order survey

76 (1) The minister may cause a survey to be made of Crown land.

(2) Unless the minister otherwise orders, an applicant for unsurveyed Crown land must pay the cost of a survey of that land.

Survey instructions by Surveyor General

77 (1) On the request of a British Columbia land surveyor engaged by the applicant, the Surveyor General may issue instructions about the survey to the surveyor.

(2) The survey must be completed in the time specified in the instructions, and the survey records must be forwarded immediately to the Surveyor General, unless, in special circumstances, the Surveyor General extends the date for completion.

(3) If the survey is not completed and forwarded by the date or extended date specified, the surveyor must discontinue the survey and advise the applicant.

(4) A surveyor who discontinues a survey must immediately forward to the Surveyor General the field notes and the results of the work to date.

(5) If for any reason the survey is not satisfactory to the Surveyor General, the Surveyor General may require a further survey or report.

Treaty lands — survey instructions

77.1 Despite this Part, for the purposes of a survey of treaty lands, the Surveyor General may issue instructions to a British Columbia land surveyor that

(a) the Surveyor General considers necessary or advisable, and (b) are consistent with the final agreement of the treaty first nation.

Survey may be refused

78 (1) The Surveyor General may reject a survey if the Surveyor General considers it is not in the public interest to dispose of the Crown land because of

(a) a report or a survey of a British Columbia land surveyor, or (b) information received after the acceptance of an application for a disposition.

(2) [Repealed 2004-66-60.]

Road and walkway allowances

79 The Surveyor General may establish or cancel an allowance for a road or walkway on the border of or through a section, lot or block of Crown land.

Access to private land

80 (1) If the minister considers it advisable, the minister may authorize the Surveyor General to establish a public road allowance through Crown land to give access to privately owned land being subdivided.

(2) The Surveyor General may sign the subdivision plan.

Agreed boundary

81 (1) If land, subdivided under the Land Title Act by plan or description, has a natural boundary that adjoins Crown land, the owner may apply to the Surveyor General to replace the natural boundary by a boundary by agreement by deposit of a new subdivision plan in a land title office.

(2) The Surveyor General may by endorsement on the plan agree to the boundary by agreement and the subdivision plan.

Power to carry out reposting survey

82 The Surveyor General may, if he or she considers it advisable, carry out a reposting survey to replace lost original posts or monuments of a district lot or section, whether owned by the government or otherwise.

Power to order resurvey for replacement of boundary

83 (1) The Surveyor General may, if he or she considers it advisable to replace a boundary established under an original survey and confirmed under any Act with a boundary by agreement, order a resurvey of that boundary.

(2) A resurvey under this section must not be ordered unless

(a) the Surveyor General receives an application from the owner of the land affected by the boundary,

(b) the owners, if any, of all registered charges against the land consent to the resurvey, and

© the land adjoins Crown land.

Power to order resurvey for lost posts or boundaries

84 (1) If the Surveyor General considers it advisable, the Surveyor General may order a resurvey of land where posts or boundaries of an original survey of a district lot or section have disappeared and cannot be located.

(2) If Crown land has been disposed of, the Surveyor General must not order a resurvey under this section unless the Surveyor General receives an application for a resurvey from an owner of land within the area of the proposed resurvey.

Limit on resurvey power

85 (1) Section 75 does not apply to land granted by the government unless the grant or indefeasible or absolute title has been cancelled.

(2) Sections 83 (1) and 84 (1) do not apply if land is subdivided or if a survey is directed under the Land Survey Act.

Persons likely to be affected by resurvey

86 (1) If a person makes an application to the Surveyor General for a resurvey under section 83 or 84, and the Surveyor General believes that other persons or owners of land are likely to be adversely affected by a resurvey, the Surveyor General must direct the applicant for the resurvey to publish a notice in a satisfactory form in one issue of the Gazette and one issue of a newspaper circulating in the land district.

(2) The notice must set out a time and place for a hearing of the resurvey application by the Surveyor General.

(3) At the time and place, the Surveyor General or a person appointed by the Surveyor General must

(a) hear the evidence of the applicant for a resurvey and of any person adversely affected, and

(b) decide whether to order the resurvey.

(4) The order of the Surveyor General under subsection (3) is final and binding on all persons, subject to appeal to the minister.

Hearing of protest

87 (1) The Surveyor General or the person appointed, on a hearing under section 86, may do the following:

(a) receive any evidence he or she thinks proper to admit;
(b) examine on oath a person affected and the person's witnesses;
© adjourn the hearing as he or she considers advisable.

(2) If the hearing is conducted by a person appointed by the Surveyor General, the person must report his or her decision immediately to the Surveyor General.

Confirmation of resurvey plan

88 (1) The Surveyor General may by signing the plan confirm a plan of resurvey ordered by him or her, or, if the Surveyor General considers it advisable, may order supplementary work.

(2) On receiving the British Columbia land surveyor's report of the supplementary work, the Surveyor General may confirm the resurvey as originally submitted or with the amendments that the Surveyor General considers advisable.

Deposit of plan on resurvey under section 86

89 If section 86 applies and the resurvey is complete, the person applying for it must deposit a copy of the new plan in the office of

(a) the commissioner of the land recording district, or (b) the corporate officer of the municipality where the land is located.

Resurvey binding

90 On confirmation by the Surveyor General of a resurvey,

(a) the resurvey becomes and is for all purposes deemed to be the original survey of the land in or affected by the resurvey,

(b) the boundaries established by the previous survey have no further effect,

© the notes or plans of the previous confirmed survey have no further effect, and

(d) the Surveyor General must deposit a copy of the confirmed resurvey plan in the proper land title office.

Resurvey: gain or loss of property

91 (1) If on a resurvey a person acquires land and its improvements, the person must pay the person from whom the land and improvements are taken by the resurvey compensation in an amount set by the minister.

(2) If either person is dissatisfied with the amount of compensation set by the minister, the person may submit the dispute for arbitration

(a) by a single arbitrator, if both persons concur in his or her appointment, or

(b) by 3 arbitrators appointed under the Commercial Arbitration Act.

(3) The Commercial Arbitration Act applies to an arbitration under this section and the award is binding on the parties to the arbitration.

Cost of resurvey

92 (1) If land is resurveyed under this Part, the owners or holders of dispositions contained in the plan of resurvey must jointly pay

(a) the cost of the resurvey,

(b) the fee and expense of a person appointed to hear objections under section 86, and

© any other cost and expense to complete and register the plan of resurvey.

(2) The minister must set the amount payable by each owner or holder of the total amount payable in the same proportion as each person's area bears to the total area of land contained in the plan of survey.

(3) If it is considered advisable by the minister or a municipality, the government or the municipality may assume all or part of the cost or expense referred to in subsection (1).

Recovery of costs

93 (1) If the land of an owner or holder of a disposition is in a rural area, the government may recover the amount payable by the owner or holder and not paid by the owner or holder, as if it were a tax levied under the Taxation (Rural Area) Act.

(2) The assessor must, on receipt of the minister's certificate of the amount owing, place the amount on the assessment roll against the land for recovery as tax.

(3) If the land of the owner or holder of a disposition is in a municipality, the municipality must pay the cost and expense not paid by the owner or holder.

(4) The municipality may recover an amount paid by it under this section as if it were a tax imposed under the Community Charter.

(5) The designated municipal officer must place the amount on the assessment roll against the land for recovery as tax.

Part 7.1 — Land Designation and Establishment of Objectives

Definition

93.01 In this Part, "official" includes a minister of the government.

Effect of this Part on the government

93.02 Despite section 14 (2) of the Interpretation Act, this Part and the regulations and orders made under it affect and are binding on the government.

Objectives for Haida Gwaii

93.03 The powers provided by sections 93.4 and 93.7 may not be exercised in respect of the management area, as defined in section 1 (1) of the Haida Gwaii Reconciliation Act.

Not in force

93.1–93.3 [Not in force.]

Minister may establish Forest and Range Practices Act objectives by order

93.4 (1) For the purposes of the Forest and Range Practices Act, the minister by order may establish objectives for the use and management of

(a) Crown resources,
(b) Crown land, or

© private land that is subject to a tree farm licence, woodlot licence or community forest agreement.

(2) An order of the minister under subsection (1) may apply in respect of Crown resources or Crown land, whether or not the Crown resources or Crown land are also the subject of a designation made or an objective established by the Lieutenant Governor in Council under this Part.

Consistency among designations and objectives

93.5 (1) The minister must not establish an objective under section 93.4 in respect of Crown resources or Crown land unless the objective is consistent with every

(a) designation made under section 93.1, and
(b) objective established under section 93.3
that also applies in respect of the Crown resources or Crown land.
(2) In case of a conflict or inconsistency between an order of the minister under section

93.4 and a designation made under section 93.1 or an objective established under section

93.3 by the Lieutenant Governor in Council, the designation made or objective established by the Lieutenant Governor in Council prevails over the order of the minister.

Public review of proposed objectives by minister's order

93.6 (1) Before making an order under section 93.4 establishing or significantly amending an objective, the minister must make the proposed objective or particulars of the proposed amendment publicly available for

(a) review, and
(b) comment.

(2) Subsection (1) does not apply in respect of an order under section 93.4 if the minister

(a) is of the opinion that the order is urgently required to protect a resource value, and

(b) states that opinion in the order.

Delegation by minister

93.7 (1) The minister, in writing, may

(a) delegate a power or duty of the minister under sections 93.4 to 93.6 or under the regulations to a person, designated by name or position and employed in the ministry of the minister or in another ministry, and this Act applies to the delegate as if the delegate were the minister, except that the delegate may not sub-delegate the power or duty,

(b) provide directions that are binding on the delegate respecting the exercise of the power or the performance of the duty, and

© vary or revoke a delegation or direction.

(2) A delegation under any of sections 3 to 5 of the Forest Practices Code of British Columbia Act, which delegation was in effect immediately before the coming into force of this subsection, is continued as a delegation of the minister under subsection (1) of this section.

Forest Practices Code of British Columbia Act objectives continued

93.8 An objective established under section 3, 4 or 5 of the Forest Practices Code of British Columbia Act that, immediately before the coming into force of section 93.4 of this Act, was in effect for an area of

(a) Crown land, or

(b) private land that is subject to a tree farm licence, woodlot licence or community forest agreement in a resource management zone or in a landscape unit or sensitive area is continued as an objective established by the minister under section 93.4 of this Act for that Crown land or private land.

Regulations for this Part

93.81 The Lieutenant Governor in Council may make regulations respecting objectives established under section 93.4, including but not limited to regulations prescribing procedures and criteria that are to be followed by the minister or a delegate of the minister in establishing the objectives.

Part 7.2 — Deposit of Electronic Plans in Crown Land Registry

Division 1 — Electronic Plans

Definitions

93.9 In this Part:

“certificate” means a computer-based record created by a certification authority and issued to a subscriber for the purposes of permitting a subscriber to sign electronic plans;

“certification authority” means a certification authority recognized by the Surveyor General under section 93.95;

“certification practice statement” means the statement approved by the Surveyor General under section 93.95;

“electronic plan” means

(a) a plan that is made in relation to Crown land and that is in electronic format, and (b) any other document that is in the electronic form designated by the Surveyor General;

“electronic signature” means a signature in electronic format that is

(a) created by a subscriber using a private cryptographic key under the control of the subscriber that corresponds to a public cryptographic key contained in a certificate, and

(b) incorporated into electronic plans;

“subscriber” means an individual who is authorized by a certificate to sign electronic plans.

Application of this Part

93.901 This Part applies only to those plans and other documents the electronic form of which is designated by the Surveyor General for the purposes of this Part.

Effect of electronic plan

93.91 Except as provided in this Part, an electronic plan that meets the requirements of this Part has the same effect for all purposes as a plan or other document in writing that meets the requirements of this Act or any other enactment.

Submission of electronic plans

93.911 A person may submit an electronic plan to the Surveyor General in accordance with this Part

(a) for filing or deposit in the registry, or

(b) for approval, acceptance, confirmation or certification by the Surveyor General.

Form and manner of completion

93.92 (1) Electronic plans submitted to the Surveyor General under section 93.94 must

(a) be in the form designated by the Surveyor General, (b) contain the information required by the Surveyor General, and © be completed in the manner established by the Surveyor General.

(2) Unless the Surveyor General otherwise permits, all information in an electronic plan must be depicted in black on a white background.

Signing requirements — British Columbia land surveyor

93.93 (1) In this section, “subscriber” means a British Columbia land surveyor who is authorized by a certificate to sign electronic plans.

(2) An electronic plan must be signed in accordance with this section before it is submitted to the Surveyor General under section 93.94.

(3) An electronic plan is signed for the purposes of this section when a subscriber incorporates his or her electronic signature into the electronic plan in accordance with the requirements established by the Surveyor General.

(4) The incorporation of the electronic signature of a subscriber into an electronic plan is a certification by the subscriber

(a) that the requirements established by the Surveyor General are met, and

(b) that the information contained in each notation, endorsement, statement or certification made by the subscriber and set out in the plan is correct.

(5) Despite any enactment or rule of law to the contrary, an electronic plan that has been signed by a British Columbia land surveyor as a subscriber in accordance with this section is conclusively deemed to be in writing and signed by the British Columbia land surveyor.

Submitting electronic plans

93.94 An electronic plan is submitted to the Surveyor General when the plan is transmitted electronically to the Surveyor General in the manner established by the Surveyor General using the technology established by the Surveyor General.

Signing requirements — Surveyor General

93.941 (1) If an electronic plan is submitted to the Surveyor General under section 93.94 and, in accordance with this Act or another enactment, the Surveyor General approves, accepts or confirms the electronic plan or certifies the electronic plan as an official plan, the Surveyor General must

(a) sign a copy of the electronic plan, or

(b) if the Surveyor General is a subscriber, sign the electronic plan in accordance with this section.

(2) The Surveyor General may sign an electronic plan under subsection (1) (a) or (b) if

(a) the electronic plan is submitted to the Surveyor General under section 93.94, and

(b) this Act or another enactment does not require the Surveyor General to approve, accept or confirm a plan or certify a plan as an official plan.

(3) An electronic plan is signed for the purposes of subsection (1) (b) when the Surveyor General incorporates his or her electronic signature into the electronic plan in accordance with the requirements established by the Surveyor General.

(4) The incorporation of the electronic signature of the Surveyor General into an electronic plan is a certification by the Surveyor General

(a) that the requirements established under subsection (3) are met, and

(b) that the information contained in each notation, endorsement, statement or certification made by the Surveyor General and set out in the plan is correct.

(5) Despite any enactment or rule of law to the contrary, an electronic plan that has been signed by the Surveyor General as a subscriber in accordance with this section is conclusively deemed to be in writing and signed by the Surveyor General.

Division 2 — Certification of Subscribers

Certification authority

93.95 For the purposes of this Act, the Surveyor General may recognize a person as a certification authority if

(a) the person has adopted and published a certification practice statement that has been approved by the Surveyor General, and

(b) the Surveyor General is satisfied that

(i) the person is capable of administering the certification practice statement, and

(ii) subscribers named in certificates issued by the person are required to observe and comply with the certification practice statement.

Certification practice statement

93.96 A certification practice statement must contain

(a) the policies, practices and procedures to be used by a certification authority in
(i) issuing, administering, suspending and revoking a certificate,
(ii) providing access to the information contained in a certificate, and

(iii) establishing and maintaining the security and validity of electronic signatures of subscribers, and

(b) other provisions that the Surveyor General considers necessary, including provisions relating to the form and content of certificates and provisions to ensure

(i) that an electronic signature is unique to a specific subscriber,

(ii) that a subscriber named in a certificate is eligible to be a subscriber under the requirements established by the Surveyor General, and

(iii) the security of the electronic filing system contemplated by this Part.

Warranties of certification authorities

93.97 (1) The issuance of a certificate by a certification authority constitutes a warranty by the certification authority of the following matters:

(a) the information contained in the certificate is, to the knowledge of the certification authority, true;

(b) the certificate was issued in accordance with the certification practice statement;

© the subscriber to whom the certificate was issued has agreed to observe and comply with the requirements of the certification practice statement;

(d) the subscriber named or identified in the certificate is eligible to be a subscriber under the requirements established by the Surveyor General;

(e) the certification authority will act promptly to suspend or revoke a certificate in accordance with the requirements of the certification practice statement.

(2) The Surveyor General and the minister are entitled to rely on the warranties referred to in subsection (1).

Immunity

93.98 In the absence of an unlawful or negligent act or omission by a certification authority in relation to its powers or duties under this Act, no action for damages lies or may be brought against a certification authority in respect of any loss or damage arising out of an unlawful or negligent act or omission of a subscriber under this Act.

Delegation of powers to Director of Land Titles

93.99 The Surveyor General may delegate his or her powers under this Division to the Director of Land Titles.

Offences

93.991 (1) Section 5 of the Offence Act does not apply to this Part.

(2) A person commits an offence if the person

(a) incorporates his or her signature into an electronic plan without first complying with the provisions of this Part, or

(b) incorporates the electronic signature of another person into an electronic plan.

Part 8 — Additional Powers

Crown grant payments

94 (1) Despite section 48, the minister may authorize the execution of a Crown grant if all money payable to the government for it has not been paid, as long as payment of the money has been secured to the satisfaction of the minister.

(2) If a Crown grant is executed under subsection (1), the minister may send to the registrar for the land title district in which the land is located a certificate signed by the minister containing the following:

(a) a description of the land satisfactory to the registrar;
(b) a statement of the principal sum remaining payable for the grant;
© the rate of interest payable;
(d) the terms of repayment;
(e) the name, address and occupation of the person who is to pay the money;

(f) an application, in a form that complies with the Land Title Act, to register the certificate as a charge in the land title office.

(3) A certificate under subsection (2) is deemed to be a mortgage to which sections 9 and 10 of the Land Transfer Form Act apply.

(4) The registrar must, without fee, register a certificate under subsection (2) as a charge against the title to the land described in it.

(5) Registration of the certificate creates a legal mortgage
(a) of the land described in it;

(b) by the person named in it as mortgagor;
© to the government as mortgagee;

(d) on terms prescribed under this Act for these mortgages, and on any other terms stated in it.

(6) The general law between mortgagor and mortgagee applies to a mortgage created under this section, and the government may enforce the mortgage by a proceeding in a court for foreclosure, payment of the mortgage debt, possession, judicial sale, the appointment of a receiver and by any other remedy ordinarily available to a mortgagee to enforce the security.

(7) On payment of the mortgage debt, the minister must send a certificate of discharge to the registrar, who must cancel the registration of the charge.

Powers to exchange

95 (1) If the Lieutenant Governor in Council considers it advisable in the public interest, the Lieutenant Governor in Council may

(a) authorize the exchange of Crown land for other land of substantially the same value, or

(b) accept in exchange for Crown land other land of less value, together with payment of money for the difference in value.

(2) Crown land exchanged under this section must be conveyed by Crown grant under this Act, subject to the terms, covenants, stipulations, reservations or exemptions the minister considers advisable.

(3) Despite any other Act, if timber on the Crown land and on the other land exchanged under this section are not, under the Forest Act, subject to the same royalty rates, the Lieutenant Governor in Council may, by increasing or decreasing the royalty rate on the timber on the Crown land, equalize the royalty rates.

Occupational rental

96 (1) If Crown land is occupied, with or without lawful authority, before the issue of a disposition under this Act, the minister may require payment of rent by the occupier for the period of occupation at a rate the minister determines.

(2) Payment of the rent is a condition precedent to the issue of a disposition.

Minister may delegate; may amend terms

97 (1) The minister may delegate in writing, on the terms and conditions the minister considers appropriate, the power to act on the minister's behalf respecting any of the minister's powers or functions under this Act to

(a) a public officer in the minister's ministry,

(b) a government corporation as defined in the Financial Administration Act, or

© another member of the Executive Council.

(1.1) A member of the Executive Council to whom a minister's delegation is made under subsection (1) © may, subject to the terms and conditions specified in the minister's delegation, delegate powers or functions under this Act that are covered by the minister's delegation to

(a) a public officer in the member's ministry, or

(b) a government corporation as defined in the Financial Administration Act.

(1.2) The minister or a member of the Executive Council to whom the minister's delegation is made under subsection (1) © may delegate in writing to the Surveyor General, on terms

and conditions the minister considers appropriate, the powers to act on the minister's or member's behalf under sections 6 (1) and (2), 52, 53, 58 and 103.

(2) If an applicant, because of illness or other unforeseen circumstances, does not comply with a provision of this Act, the regulations, or a term, covenant or stipulation in a disposition, the minister may, if he or she considers it advisable, if no other person is or is likely to be prejudiced and if all other provisions of this Act and the regulations have been complied with, extend the time for compliance by the applicant or vary the terms, covenants or stipulations of the disposition.

Disposition to applicant only

98 A disposition of Crown land must be in the applicant's name only.

Assignment of disposition

99 (1) An assignment, quit claim or other transfer of land for which an application for a disposition has been filed under this Act is not valid until after a certificate of purchase, a lease or licence has been issued.

(2) A person may not dispose of or deal with an interest in Crown land held under a disposition, other than a Crown grant, unless

(a) the disposition under which the interest is held expressly allows it, or

(b) the minister approves in writing the disposition or dealing.

(3) A purported disposition made in contravention of this section is void and the minister may, if he or she considers it advisable, cancel the disposition.

(4) As a condition precedent to an approval under subsection (2) (b), the minister may require the applicant to carry out and perform, in respect of the land, additional terms, covenants or stipulations that are to be binding on every successor in title to the land.

Minister may require purchaser to obtain Crown grant

100 (1) The minister may give notice to the holder of a certificate of purchase requiring the holder within 6 months from the date of the notice to apply for the Crown grant if

(a) the purchase price is paid in full and all other terms, covenants and stipulations of the certificate of purchase are complied with, and

(b) the purchaser has not applied for a Crown grant.

(2) The minister must mail the notice by registered mail addressed to the purchaser at the purchaser's last known address, and may give additional notice in a manner the minister considers advisable.

(3) If the purchaser does not apply for the Crown grant within the time set by this section, the minister may cancel the certificate of purchase by an entry on the records in the ministry.

(4) On cancellation all improvements on the land, all rights of the purchaser to the land and improvements and all money paid on account of the purchase price are forfeited to and vested in the government.

Examination of claim

101 (1) If a person claims an interest in Crown land, the minister may require the person to file with the minister a statement of the person's claim within a specified time.

(2) The minister must examine and consider the claim and may confirm or reject all or part of it and make the disposition of the Crown land the minister considers advisable.

(3) The claim is extinguished if

(a) the claimant fails to file a statement within the time specified, or

(b) the minister rejects the claim.

Minister may consent to plan proceedings

102 If the government is the owner of land in a subdivision plan and proceedings are proposed under part of the land title legislation, the minister, if he or she considers it advisable, may sign a petition or give a consent on behalf of the government if either may be required for the proceedings.

Minister may order government title cancelled

103 (1) If the government is a registered owner of an indefeasible or absolute title to land free of encumbrances, the minister may order that the registration be removed from the operation of the Land Title Act.

(2) On receiving an order of the minister under subsection (1), the registrar of the land title office must cancel the registration of the indefeasible or absolute title to the land described in the order and call in and cancel any duplicate indefeasible title or certificate of title that has been issued.

(3) On cancellation under subsection (2), the land must be dealt with under this Act.

Affidavits

104 In addition to persons authorized by the Evidence Act, the deputy minister, an assistant deputy minister, the Surveyor General, a commissioner and a director are commissioners for taking affidavits for British Columbia for an affidavit required under this Act.

Right of entry

105 For the purpose of discharging their duties under this Act, each of the following persons has at reasonable times a right to enter Crown land and premises:

(a) the minister;

(b) the deputy minister;

© an employee of the ministry who has identification from the ministry for the purpose;

(c.1) an employee of a government corporation to which a power is delegated under section 97 (1) or (1.1) who has identification from the government corporation for the purpose;

(d) a commissioner;

(e) the Surveyor General;

(f) a person acting under the direction of the Surveyor General who has identification from the Land Title and Survey Authority of British Columbia for the purpose.

Land revested in government

106 (1) Land acquired by a ministry on behalf of the government is to be administered by the minister of that ministry.

(2) Despite anything in this Act, the minister may transfer, on terms and conditions the minister considers appropriate, the administration of Crown land to any ministry of the government or may accept a transfer of Crown land from any ministry of the government to his or her ministry.

(3) A power under any Act, other than the Ministry of Lands, Parks and Housing Act or the Public Agency Accommodation Act, to dispose of the fee simple in Crown land as defined in this Act, must be exercised in compliance with this Act.

(4) Despite any other Act, a transfer of the administration of Crown land to the minister authorizes the minister to exercise his or her powers in relation to that land under this Act or any other Act under the minister's administration.

(5) Subsection (3) does not apply to a disposition made by the Lieutenant Governor in Council under section 59 of the Transportation Act.

(6) The requirement in section 218 (1) of the Land Title Act that a statutory right of way be for a purpose necessary for the operation and maintenance of a grantee's undertaking does not apply if the grantee is the government.

Restriction as to right of action

107 An action may not be brought against the minister, a public official in the ministry, a person appointed under section 63 (2) or a land commissioner for an act or omission done or omitted in good faith in the performance of a duty imposed or authority conferred under this Act.

Registers:

108 (1) The commissioner of each land recording district must keep a register of applications for a disposition filed with the commissioner under this Act, which must include for each application its number, the applicant's name and address and a short description of the Crown land applied for.

(2) A person may search the register during business hours.
Execution of documents

109 (1) A disposition, other than a Crown grant, must be executed by the director or another person designated in writing by the minister.

(2) A Crown grant must be executed under the corporate seal of the Land Title and Survey Authority of British Columbia by a person designated by resolution of the board of directors of the Authority.

(3) A disposition purporting to be executed as provided in this section is evidence in a proceeding of the disposition, without proof of the signature of the person executing it.

(4) The minister is to have a seal of office imprinted with the minister's title of office.

Fees for services provided by Surveyor General

109.1 (1) There must be paid to the Land Title and Survey Authority of British Columbia, in respect of services provided under this Act by the Surveyor General or persons under the Surveyor General's direction, the respective fees the board of directors of the Land Title and Survey Authority of British Columbia may establish by bylaw.

(2) The government is exempt from paying any fees payable under subsection (1).

Power to make regulations

110 (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations referred to in section 41 of the Interpretation Act.

(2) Without limiting subsection (1), but subject to section 6 (3), the Lieutenant Governor in Council may make regulations as follows:

(a) prescribing the rate of interest for the purpose of section 61 (1);

(b) respecting fees for applications required under this Act or for the provision of a service or the performance of a duty by the government under this Act, including, without limitation, the following:

(i) prescribing the amount of a fee or a method for calculating the amount of a fee;
(ii) identifying the person who is required to pay a fee;
(iii) respecting the time a fee must be paid;

(iv) prescribing minimum fees.

(3) Regulations under subsection (2) (b) and the fees established under that subsection may be different:

(a) for different applications,
(b) for different services and duties or classes of services and duties,
© for different classes of persons, and
(d) for services and duties provided in different circumstances.

(4) Regulations under subsection (2) (b) may exempt, with or without conditions, persons or classes of persons from the payment of one or more fees.

Copyright © Queen's Printer, Victoria, British Columbia, Canada

IV.8.2 PROVINCIA DE QUEBEC

Por su parte en la Provincia de Quebec, de Canadá, está en debate el siguiente proyecto de ley[54]:

Projet de loi nº 47 – Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme

Le projet de loi nº 47, présenté à l'Assemblée nationale le 8 décembre 2011, institue le régime de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme au Québec et confirme, à cet égard, les responsabilités du gouvernement, des communautés métropolitaines, des municipalités régionales de comté et des municipalités locales.

Un avant-projet de loi avait été présenté à l'Assemblée nationale le 9 décembre 2010. Dans le cadre de la consultation générale sur cet avant-projet de loi, le Secrétariat des commissions à l'Assemblée nationale a reçu 74 mémoires de divers groupes intéressés. Par ailleurs, la Commission de l'aménagement du territoire a tenu des auditions publiques entre le 6 mai et le 15 septembre 2011 auprès de 69 de ces groupes. De plus, le ministre a mené quatre rencontres régionales au début de l'année 2011 afin de rencontrer les citoyens et groupes pour leur présenter les objectifs de la révision et entendre leurs préoccupations.

Les propositions relatives à la révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont également fait l'objet d'une consultation élargie auprès des divers ministères et partenaires concernés. À ces groupes s'est ajouté, en juin 2010, un sous-comité de la Table Québec-municipalités (TQM), dont l'objectif était de contribuer à la révision des principes de base de la loi. Siégeaient à ce sous-comité des élus représentant l'Union des municipalités du Québec (UMQ), la Fédération québécoise des municipalités (FQM), les villes de Québec et de Montréal.

Les discussions qui ont suivi le dépôt de l'avant-projet de loi ont permis de constater un accueil généralement favorable de la plupart des intervenants concernés et d'y apporter certaines modifications.

Les objectifs de la révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Le projet de loi tend à faire de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme un carrefour, une pratique permettant d'appréhender l'ensemble des problématiques liées à la gestion du territoire en relation avec les objectifs ou finalités du développement durable d'une part, et ses principes d'autre part.

Les objectifs poursuivis sont :

- Créer un nouveau partenariat avec le milieu municipal et conférer au gouvernement un rôle d'accompagnateur.
- Assurer une meilleure contribution des pratiques d'aménagement et d'urbanisme au développement durable et à l'occupation du territoire.
- Se doter d'un système de planification moins lourd et plus efficient.

- Orienter la rédaction législative sur un modèle inspiré de la Loi sur les compétences municipales attribuant aux instances municipales des pouvoirs généraux, plutôt que des pouvoirs détaillés.
- Adopter des mécanismes d'évaluation de l'atteinte des objectifs et des résultats.

Le préambule et les dispositions introductives

Tel que présenté dans l'avant-projet de loi, un préambule est introduit au projet de loi. Il consacre les principes fondateurs de la loi de 1979 et confirme le rôle des principaux acteurs en aménagement et la contribution de l'aménagement et de l'urbanisme au développement durable. De même, il énonce l'idée que les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire sont définies en consultation avec le milieu municipal et le fait que l'aménagement du territoire requiert la cohérence des interventions *des divers intervenants* en ce domaine.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin d'instaurer une obligation formelle pour le ministre de consulter le milieu municipal avant l'adoption par le gouvernement des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et des éléments de contenu d'un plan métropolitain ou d'un schéma propres à faire l'objet d'un examen de conformité aux orientations gouvernementales.

Le système de planification

L'examen de conformité aux orientations gouvernementales

Tel que présenté dans l'avant-projet de loi, l'examen de la conformité aux orientations gouvernementales des plans métropolitains et des schémas serait limité à certains enjeux.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin de supprimer l'obligation de signifier au ministre une déclaration établissant si un projet de modification ou une modification contient un élément propre à faire l'objet d'un examen de conformité aux orientations gouvernementales. Dans le cas où la modification ne contient aucun de ces éléments, celle-ci pourrait entrer en vigueur rapidement.

Par ailleurs, tel que présenté dans l'avant-projet, les processus préalables d'examen de conformité métropolitaine et régionale, qui ont pour but d'assurer, d'une part la conformité des schémas aux plans métropolitains, et d'autre part la conformité des plans et règlements d'urbanisme aux schémas, sont maintenus. Le projet de loi prévoit toutefois que la communauté devrait obligatoirement se prononcer et délivrer un certificat de conformité pour qu'une modification à un schéma entre en vigueur.

La révision quinquennale et le monitorage

Tel que présenté dans l'avant-projet de loi, la révision quinquennale obligatoire est abolie et fait place à une révision facultative de manière à permettre aux organismes compétents de tenir compte de leur réalité et du degré d'atteinte des objectifs définis dans leurs documents de planification.

Toutefois, les communautés métropolitaines et les municipalités régionales de comté ont l'obligation de se doter d'indicateurs visant à assurer le suivi et la mise en œuvre de leur plan métropolitain ou schéma, d'adopter un rapport biennal sur ces sujets et de le rendre disponible pour les citoyens. À la suite du monitorage effectué, il leur revient de décider si le plan métropolitain ou le schéma doit être révisé ou simplement modifié pour répondre aux nouveaux défis et enjeux identifiés. Il en est de même à l'échelle locale concernant le suivi du plan d'urbanisme.

Le projet de loi prévoit que les schémas d'aménagement et de développement actuels doivent faire l'objet d'une révision obligatoire douze ou vingt-quatre mois après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, selon qu'un processus de révision est en cours ou non au moment de cette entrée en vigueur.

De même, l'adoption des premiers indicateurs par tout organisme compétent qui n'en a pas déjà adopté doit être faite dans les deux ans de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Le premier rapport biennal doit être adopté, dans le cas d'un organisme compétent qui avait déjà adopté des indicateurs le jour de l'entrée en vigueur de la loi, au plus tard le jour qui suit de deux ans celui de l'entrée en vigueur de la loi; dans les autres cas, au plus tard le jour qui suit de quatre ans celui de l'entrée en vigueur de la loi.

Les pouvoirs ministériels et les interventions gouvernementales

Tel que présenté dans l'avant-projet de loi, les pouvoirs permettant au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire d'exiger dans certaines situations une modification ou la révision des plans métropolitains, schémas et règlements d'urbanisme, sont élargis.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin de circonscrire les pouvoirs ministériels en matière de protection de l'environnement. Ainsi, le ministre peut demander la modification d'un plan métropolitain, d'un schéma ou d'un règlement d'urbanisme s'il estime qu'une telle modification est nécessaire afin de rendre le plan métropolitain, le schéma ou le règlement conforme à la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables ou n'offre pas, compte tenu des particularités du milieu, une protection adéquate des rives, du littoral et des plaines inondables, ou s'il estime qu'une modification est nécessaire pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité. Le ministre peut de plus demander la modification d'un plan métropolitain ou d'un schéma s'il estime que la modification est nécessaire afin le rendre conforme aux orientations gouvernementales ou s'il estime que le plan métropolitain ou le schéma ne respecte pas les limites d'une plaine inondable située sur le territoire de l'organisme compétent.

Le projet de loi permet également au ministre de demander la révision d'un plan métropolitain ou d'un schéma; ce pouvoir ne peut toutefois être exercé avant l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la loi.

Enfin, le projet de loi reconduit l'approche actuelle en matière d'interventions gouvernementales sur le territoire tout en précisant les interventions touchant Hydro-Québec.

Les documents de planification

La vision stratégique

Le projet confirme l'obligation pour les communautés métropolitaines et les municipalités régionales de comté d'adopter et de maintenir en vigueur un énoncé de vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social de leur territoire et simplifie le formalisme entourant son adoption.

Le projet de loi prévoit que le premier énoncé de vision stratégique devra être adopté, dans le cas d'une MRC qui a un schéma d'aménagement révisé, au plus tard le jour de l'adoption du prochain projet de schéma révisé.

La contribution attendue des documents de planification

Le projet de loi identifie, dans une disposition introductive, les vocations qui reflètent les principaux défis de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme durable au Québec.

L'introduction des vocations, associées directement aux principes du développement durable, souligne et renforce le rôle du schéma (comme le prévoyait l'avant-projet de loi), et de tous les documents de planification de manière à favoriser une démarche globale, cohérente et intégrée du développement économique et social, et de la protection de l'environnement.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de la loi a été modifié afin d'ajouter un élément à la vocation dévolue aux documents de planification de manière à exprimer leur rôle de soutien au développement économique, à savoir de s'assurer de la disponibilité d'opportunités de développement économique adéquates afin d'améliorer la qualité de vie et d'accroître la prospérité.

Enfin, les documents métropolitains et régionaux de planification en matière d'aménagement du territoire sont désignés comme étant le plan métropolitain d'aménagement et de développement durables et le schéma d'aménagement et de développement durables.

L'objet et le contenu du plan métropolitain

Le projet reconduit les éléments de contenu du plan métropolitain d'aménagement et de développement définis dans le cadre de l'adoption de la Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions législatives concernant les communautés métropolitaines le 2 juin 2010 (L.Q., 2010, chapitre 10).

L'objet et le contenu du schéma

Tel que présenté dans l'avant-projet, la distinction entre les éléments de contenu obligatoires et facultatifs du schéma est abolie de manière à offrir la possibilité d'ouvrir à l'évolution des pratiques et de tenir compte de la spécificité des divers milieux dans le cadre de la vocation qui lui est dévolue.

Le schéma doit être accompagné d'un cadre réglementaire. Celui-ci pourrait être intégré directement au contenu du schéma plutôt que dans un document complémentaire. Rien n'empêcherait toutefois une MRC de prévoir le cadre réglementaire dans une annexe au schéma, équivalant au document complémentaire actuel.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin d'instaurer une obligation d'établir au schéma toute règle, tout critère ou toute obligation destinée à tenir compte de la proximité, réelle ou éventuelle, d'un immeuble ou d'une activité qui soumet l'occupation du sol à des contraintes relatives à la santé ou à la sécurité, et, le cas échéant, de délimiter, autour de chaque tel immeuble ou lieu où est exercée une telle activité, tout périmètre de protection fixé sur la base de seuils tolérables en matière de risques ou de nuisances. Cependant, cet élément de contenu obligatoire demeure facultatif jusqu'au moment déterminé par l'application des règles que peut établir le gouvernement. En pratique, son caractère obligatoire s'appliquera à compter du moment où le gouvernement adoptera des orientations gouvernementales en matière de sécurité des personnes et des biens.

Enfin, le projet de loi prévoit que le schéma doit être accompagné d'un programme de mise en œuvre des différentes actions que l'organisme souhaite voir entreprendre par les différents pouvoirs publics ou organismes privés (nouvelle appellation du plan d'action prévu par la loi actuelle).

L'objet et le contenu du plan d'urbanisme

Avec l'idée de valoriser la pratique de l'urbanisme, d'adapter le plan d'urbanisme à la taille des municipalités et de favoriser un urbanisme capable d'innover et d'apporter sa contribution aux différents aspects du développement durable, le projet de loi laisse aux municipalités le soin d'en déterminer le contenu et toute mesure propre à mesurer sa mise en œuvre dans le cadre de la vocation qui lui est dorénavant dévolue.

Le projet de loi insiste sur son rôle en tant que guide pour le conseil de la municipalité locale dans l'exercice de ses pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme.

Le contenu du plan d'urbanisme peut également dépendre de la volonté d'utiliser certains outils d'urbanisme. Par exemple, le projet de loi prévoit l'ajout d'un nouveau pouvoir relatif au « logement abordable » qui permet au conseil municipal d'exiger la production de logements abordables lors d'une demande de permis de construction d'un nouvel ensemble domiciliaire, et ce, conformément aux orientations, objectifs, stratégies et cibles définis à cette fin dans le plan d'urbanisme.

De plus, le projet de loi prévoit que toute décision discrétionnaire de portée individuelle, par exemple l'adoption d'une résolution du conseil ayant pour objet de prévoir l'application d'une norme de remplacement en vertu d'une réglementation à caractère incitatif, doit respecter les intentions et les principes du plan d'urbanisme.

De la même manière que pour le schéma, le projet de loi prévoit que le plan d'urbanisme doit être accompagné d'un programme de mise en œuvre des différentes actions que la municipalité souhaite voir entreprendre par les différents pouvoirs publics ou organismes privés.

Enfin, tel que présenté dans l'avant-projet de loi, la mise en application des programmes d'acquisition d'immeubles et de revitalisation est élargie à tout plan particulier d'urbanisme (nouvelle appellation du programme particulier d'urbanisme) et non seulement dans les centres-villes ou secteurs centraux comme c'est le cas en vertu de la loi actuelle.

Les dispositions propres à certaines municipalités

Le projet de loi prévoit certaines dispositions particulières aux municipalités locales compétentes à l'égard d'un schéma que sont les villes de Gatineau, La Tuque, Laval, Lévis, Longueuil, Mirabel, Montréal, Québec, Rouyn-Noranda, Saguenay, Shawinigan, Sherbrooke et Trois-Rivières, ainsi que la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

Actuellement, les villes de Gatineau, Lévis, Rouyn-Noranda, Saguenay, Shawinigan, Sherbrooke et Trois-Rivières doivent adopter des schémas d'aménagement et des plans d'urbanisme et multiplier d'autant les processus de consultation publique. Le projet de loi permet qu'un seul document de planification soit applicable dorénavant à leur territoire, soit le schéma d'aménagement et de développement durables, à l'exemple des villes de Laval et Mirabel.

Le plan d'urbanisme de chacune de ces villes restera en vigueur jusqu'à ce qu'il soit abrogé. Jusqu'à cette abrogation, le plan d'urbanisme ne pourra être modifié. Dans les faits, cette abrogation se fera au moment où la ville introduira dans son schéma les éléments propres à un plan d'urbanisme qu'elle souhaite préserver ou introduire. Essentiellement, il pourrait s'agir de plans particuliers d'urbanisme ou de zones franches d'approbation référendaire.

Le projet de loi prévoit également des dispositions particulières pour tenir compte du fait que certaines d'entre elles constituent la municipalité centrale d'une agglomération ou qu'elles sont dotées de conseils d'arrondissement qui exercent certaines compétences en matière d'urbanisme.

Pour l'essentiel, les dispositions propres à certaines municipalités prévoient des adaptations pour l'application des règles de conformité des documents d'aménagement et d'urbanisme entre eux, compte tenu des particularités propres à ces municipalités.

La réglementation d'urbanisme

Les pouvoirs généraux

Tout comme l'avant-projet, le projet de loi tient compte du virage amorcé par la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c. C-47.1) en accordant aux municipalités des pouvoirs d'une facture plus générale qui devrait donner lieu à des pratiques d'urbanisme innovantes et à l'avant-plan des enjeux de société d'aujourd'hui.

Il énonce notamment un pouvoir général qui permettra à une municipalité, par son règlement de zonage, de régir l'occupation et l'aménagement de l'ensemble de son territoire, d'y répartir les divers usages, activités, constructions et ouvrages et de les soumettre à des normes, plutôt qu'une énumération des activités susceptibles d'être réglementées comme le prévoit la loi actuelle.

Par ailleurs, il élargit le pouvoir des municipalités d'assujettir le développement de leur territoire à la présence de services publics. À titre d'exemple, au moment de l'évaluation d'une demande de lotissement pour un projet domiciliaire, une municipalité pourrait tenir compte de la présence et de l'adéquation des réseaux d'aqueduc et d'égout, de la capacité du réseau routier, de l'accessibilité au transport en commun ou encore de la capacité d'accueil des établissements scolaires primaires.

De plus, le projet de loi élargit le pouvoir des municipalités d'interdire toutes les nouvelles utilisations du sol ou érections de toute nouvelle construction ou nouvel ouvrage dans toute partie de territoire identifiée au plan d'urbanisme comme étant soumise à des contraintes reliées à la santé, à la sécurité ou à la protection de l'environnement. À titre d'exemple, aux fins de protéger des milieux humides identifiés au plan d'urbanisme, elle pourrait y interdire toute nouvelle utilisation du sol.

Enfin, le projet de loi prévoit que le règlement de construction pourra régir la qualité des constructions et des ouvrages de même que l'occupation et l'entretien des bâtiments.

Les pouvoirs discrétionnaires de portée individuelle

Tel que présenté dans l'avant-projet de loi, les pouvoirs d'atténuer la rigidité inhérente à l'application du régime réglementaire et d'atteindre un aménagement optimal du territoire sont reconduits. Il s'agit des usages conditionnels, des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), des dérogations mineures et de la démolition.

De plus, l'ajout d'un nouveau pouvoir relatif à la « réglementation à caractère incitatif » permet à une municipalité de demander une contribution à un promoteur pour un aménagement ou un équipement public sur le site ou à proximité, en échange de l'assouplissement d'une norme d'urbanisme applicable à son projet et ce, dans toute partie de territoire identifiée à cette fin au plan d'urbanisme et conformément à des orientations, à des objectifs, à des stratégies et à des cibles qui y sont définis à cette fin.

Les conditions d'octroi d'une « dérogation mineure » sont resserrées. Par exemple, le préjudice sérieux que causerait au demandeur l'application du règlement, si la dérogation n'était pas accordée, devrait être spécifiquement lié à l'immeuble du requérant et ne pas être une situation générale qui nécessiterait plutôt une modification de la réglementation. Malgré qu'il serait envisageable dorénavant d'accorder une dérogation mineure en zone de contraintes, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé, de sécurité et de protection de l'environnement, aucune dérogation mineure ne pourrait avoir pour effet d'autoriser un remblai dans une zone inondable.

Enfin, le projet de loi inclut dorénavant la question de la démolition dans le chapitre des «Pouvoirs discrétionnaires de portée individuelle», et fait obligatoirement intervenir un comité consultatif d'urbanisme, compte tenu de l'importance que peut avoir l'aspect urbanistique dans la prise de décision en matière de démolition. Par ailleurs, il reprend, à peu de choses près, les dispositions de la loi actuelle à ce sujet.

Le comité décisionnel en urbanisme

Tel que présenté dans l'avant-projet, le conseil municipal peut déléguer à un comité décisionnel d'urbanisme la responsabilité des décisions prises en regard de l'application des pouvoirs discrétionnaires de portée individuelle. De la même manière que toute décision prise par un comité de démolition en vertu de la loi actuelle, la décision du comité décisionnel en urbanisme serait révisée par le conseil sur demande motivée de toute personne intéressée.

Par ailleurs, l'avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) deviendrait obligatoire dans tous les cas d'exercice des pouvoirs discrétionnaires. À la suite de la consultation, l'avant-projet a été modifié afin d'autoriser le renouvellement du mandat des membres après quatre ans et, pour certains employés municipaux, d'y siéger.

Les conditions préalables à la délivrance des permis

Les pouvoirs relatifs aux conditions préalables à la délivrance des permis sont reconduits. Il s'agit essentiellement de la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, du fond de stationnement, de la cession de rues, des ententes relatives aux travaux municipaux et des exigences particulières reliées à certaines contraintes (naturelles ou de nature anthropique).

Le fonds de stationnement pourrait être réservé non seulement à l'amélioration de l'offre en matière de stationnement public comme c'est le cas actuellement, mais également au financement de tout équipement ou toute infrastructure visant à favoriser les solutions de remplacement au transport par automobile.

Par ailleurs, il est prévu d'accorder un pouvoir permettant au conseil municipal d'exiger la mise en place de logements abordables lors d'une demande de permis de construction d'un nouvel ensemble domiciliaire. Cette habilitation vise à assurer l'offre d'une gamme complète de logements, notamment des logements abordables pour les ménages à revenu faible et modéré. À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin d'autoriser la municipalité à définir le seuil à partir duquel serait exigé du logement abordable ainsi que les normes relatives aux ententes à intervenir avec les promoteurs en ce domaine et de demander une contrepartie monétaire ou en terrain.

Enfin, l'avant-projet de loi a été modifié afin de permettre à une municipalité de choisir d'imposer la contribution aux fins de parcs à l'étape de la construction plutôt qu'à celle du lotissement.

Le règlement de contrôle intérimaire et la réglementation régionale

Tel que présenté dans l'avant-projet, le règlement de contrôle intérimaire est aboli. Est maintenue toutefois la possibilité d'un contrôle intérimaire de type interdiction (moratoire) lors de la modification ou de la révision du plan métropolitain ou du schéma.

Les règlements de contrôle intérimaire actuellement en vigueur cesseront d'avoir effet conformément aux dispositions de la loi actuelle et ne pourront être modifiés.

En contrepartie, les pouvoirs de réglementation des MRC sont renforcés sur des sujets à portée régionale, particulièrement en matière de sécurité, de santé et de protection de l'environnement. À titre d'exemple, une municipalité régionale de comté pourrait dorénavant, à même une réglementation régionale, à l'égard d'un lieu déterminé, établir toute norme, en matière de zonage, de lotissement ou de construction, destinée à tenir compte de tout facteur, propre à la nature du lieu, qu'elle estime devoir prendre en considération pour des motifs reliés à la santé, à la sécurité ou à la protection des rives, du littoral, des plaines inondables, des milieux hydriques et humides, des réserves hydriques souterraines ou de tout autre milieu sensible au plan écologique.

L'encadrement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme

Tel que présenté dans l'avant-projet, un nouveau chapitre intitulé « Modification de la réglementation d'urbanisme sur demande » est introduit, permettant au conseil de toute municipalité locale de régir les demandes de modification à la réglementation d'urbanisme. À titre d'exemple, ce règlement permettrait au conseil de toute municipalité locale d'informer les citoyens sur les conditions à satisfaire pour faciliter l'analyse de leur projet et vérifier si celui-ci est recevable.

Ce chapitre regroupe également les pouvoirs relatifs à l'adoption de plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou de projets particuliers (PP) (nouvelle appellation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, communément appelé PPCMOI).

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin d'autoriser sans formalité la modification d'un projet particulier ou d'un plan d'aménagement d'ensemble après l'entrée en vigueur du règlement. Toutefois, la modification envisagée doit rencontrer certaines conditions, notamment être considérée comme mineure en regard de la nature du projet ou du plan définis par le règlement, ne toucher aucune disposition du règlement qui est sujette à l'approbation référendaire et faire l'objet d'un avis du comité consultatif d'urbanisme.

Le gel automatique de la délivrance des permis, lié à l'avis de motion, est remplacé par un pouvoir facultatif d'imposer un gel de la délivrance des permis qui pourrait se prolonger jusqu'à 8 mois. Aussi, il reviendra au conseil d'assumer les responsabilités liées à ses intentions; l'avis de motion en matière d'urbanisme est supprimé. Enfin, le projet loi supprime le contrôle intérimaire local.

Les sanctions et recours

Au titre des sanctions et des recours, le projet de loi prévoit les mesures nécessaires aux fins de la mise en application de la loi et des règlements qui en découlent.

La participation des citoyens

La politique d'information et de consultation

Le projet de loi prévoit laisser le soin aux communautés métropolitaines, aux MRC et aux municipalités d'ajuster les mécanismes d'information et de consultation en fonction de la portée des objets et de déterminer dans une politique d'information et de consultation les moyens qu'elles envisagent pour susciter et mieux cibler la participation de la population.

En attendant l'entrée en vigueur d'une telle politique, les dispositions de la loi actuelle portant sur la consultation publique dans le cadre de la modification, ou de la révision d'un plan métropolitain ou d'un schéma, de la modification ou du remplacement d'un plan d'urbanisme continueront de s'appliquer, sous la réserve que les dispositions relatives au rapport de consultation s'appliqueront.

Le projet de loi prévoit le processus d'information et de consultation préalable à l'adoption d'un projet de règlement contenant des dispositions sujettes à l'approbation référendaire. À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin de préciser que la tenue d'une séance d'information précédant la tenue de l'assemblée de consultation serait obligatoire seulement si le projet de règlement contient des dispositions ayant pour but de

modifier la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet de construction ou de modification d'un immeuble.

L'information transmise aux citoyens

Tel que présenté dans l'avant-projet, une distinction importante est faite entre les notions d'information et de consultation. Dans l'optique d'améliorer notamment l'information transmise aux citoyens en amont des projets d'aménagement et d'urbanisme, toute consultation publique devrait dorénavant être précédée de documents d'information compréhensibles et suivie d'un rapport de consultation.

À la suite de la consultation, l'avant-projet de loi a été modifié afin de faire en sorte que le «diagnostic faisant état des données factuelles et prévisionnelles prises en considération dans l'établissement du contenu d'un projet de modification» et «l'analyse des effets probables de sa mise en œuvre sur le développement économique et social et la protection de l'environnement» soient des documents d'information pour les citoyens en amont du processus de prise de décision, plutôt que des documents d'accompagnement des instruments de planification tel que présenté dans l'avant-projet de loi. Toutefois, la production de ces documents ne serait pas nécessaire en situation de concordance, ni à la suite d'une demande de modification par le ministre. Par exemple, lorsqu'une modification doit être apportée au plan d'urbanisme pour tenir compte d'une modification au schéma. Le projet de loi prévoit que la production de ces documents n'implique aucune obligation quant aux objectifs et cibles poursuivis.

La résolution par laquelle est adoptée une modification devra faire état des changements substantiels qui ont été apportés à la suite de la consultation publique sur le projet de modification ou, le cas échéant, qu'aucun changement n'a été apporté.

L'approbation référendaire

Le projet maintient l'approbation référendaire des règlements d'urbanisme. Toutefois, le conseil peut délimiter dans son plan d'urbanisme toute partie du territoire de la municipalité qu'il juge devoir prioritairement faire l'objet de rénovation urbaine, de réhabilitation ou de densification, qu'il définit en tant que zone franche d'approbation référendaire et à l'intérieur de laquelle aucune modification réglementaire ne sera sujette à l'approbation référendaire. Le conseil justifie les motifs de cet affranchissement, en regard des orientations, objectifs, stratégies et cibles définis au plan d'urbanisme.

Cette modification au plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation selon la politique d'information et de consultation adoptée par la municipalité. Par la suite, tout projet de règlement modifiant les objets sujets à l'approbation référendaire dans une zone franche doit faire l'objet d'une consultation en vertu des modalités prescrites explicitement par la loi. Lors de cette consultation, le document d'information qui explique la nature et les objectifs des dispositions du projet de règlement doit mentionner le fait qu'il contient des dispositions qui, si elles étaient applicables ailleurs qu'en zone franche, seraient assujetties à l'approbation référendaire et rappeler les motifs de cet affranchissement en regard des orientations, objectifs, stratégies et cibles définis au plan d'urbanisme.

Le projet de loi simplifie le processus d'approbation référendaire, dans les limites possibles compte tenu de la complexité qui y est inhérente; ainsi, les étapes préalables à la tenue du registre sont abolies (demande de participation à un référendum et second projet de règlement) et le secteur concerné serait automatiquement composé de la zone visée par la modification ainsi que de toutes les zones contiguës. Le projet de loi réduit également la liste des dispositions sujettes à l'approbation référendaire aux seules dispositions qui, une fois en vigueur, auraient pour effet de modifier, dans un lieu donné, la liste des usages autorisés ou une norme relative à la dimension ou au type des bâtiments autorisés, à l'exception de celles visant exclusivement les bâtiments accessoires. Le projet de loi supprime par ailleurs la possibilité de renoncer à l'approbation référendaire.

Le projet de loi prévoit que seraient également soustraites à l'approbation référendaire toute disposition destinée à tenir compte des contraintes naturelles et de nature anthropique, soit: (a) de tout facteur, propre à la nature du lieu, qui est pris en considération pour des motifs reliés à la santé, à la sécurité ou à la protection des rives, du littoral, des plaines inondables, des milieux hydriques et humides, des réserves hydriques souterraines ou de tout autre milieu sensible au plan écologique; (b) de la proximité, réelle ou éventuelle, d'un immeuble ou d'une activité qui soumet l'occupation du sol à des contraintes reliées à la santé, à la sécurité ou à la protection de l'environnement.

À la suite de la consultation, l'avant-projet a été modifié afin de soustraire également à l'approbation référendaire tout projet relatif à une habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

La conformité locale

La loi actuelle prévoit, en certaines circonstances, un processus formel d'examen de conformité des règlements au plan d'urbanisme d'une municipalité. Ce processus, qui implique un recours à la Commission municipale du Québec, s'avère très inefficace et est source d'une complexité inutile.

Le projet de loi supprime ce processus et le remplace par une obligation de cohérence, moins formelle, mais que le conseil devrait expliquer et justifier publiquement, tant lors de la modification du plan d'urbanisme que lors de la modification de la réglementation d'urbanisme.

La conformité métropolitaine et régionale

Les processus préalables d'examen de conformité métropolitaine et régionale sont maintenus.

Le processus permettant à toute personne habile à voter de demander à la Commission municipale un avis de conformité doit être maintenu notamment dans le cas de certaines municipalités qui sont responsables à la fois de leur schéma d'aménagement et de leurs règlements d'urbanisme.

Le projet de loi prévoit toutefois que toute demande à la Commission doit provenir d'au moins 25 personnes et qu'elle doit être motivée, notamment par l'identification des éléments du document dont on invoque la non-conformité et des motifs de cette non-conformité alléguée. L'expérience a démontré qu'une très grande majorité des demandes faites à la Commission s'appuient sur des arguments étrangers à l'examen de conformité, et qu'elles se fondent, la plupart du temps, sur des arguments d'opportunité sur lesquels la Commission n'a pas compétence. C'est pourquoi la Commission pourrait rejeter sommairement toute demande insuffisamment motivée ou qui est manifestement frivole, mal fondée ou fondée sur des arguments étrangers à l'examen de conformité requis.

Les dispositions applicables en matière agricole

Pour l'essentiel, le projet de loi reconduit, sur le fond, les dispositions actuelles en matière agricole.

Les dispositions applicables aux élevages porcins

Le projet de loi allège les dispositions particulières aux élevages porcins en prévoyant les situations où les municipalités seraient dispensées de l'obligation d'informer et de consulter sur un projet d'élevage porcin.

Le comité consultatif agricole

Le projet de loi élargit le bassin des membres élus d'un comité consultatif agricole (CCA) à l'ensemble des membres des conseils des municipalités dont le territoire est compris dans celui de la communauté ou de la MRC.

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2015

La reproduction partielle ou totale de cette publication est autorisée pour des fins non commerciales à la condition d'en mentionner la source.

© Gouvernement du Québec, 2010

IV.9 COLOMBIA

LEY 388 DE 1997 - (Julio 18)

Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

Ver la Circular de la Procuraduría General de la Nación 023 de 2010, Ver la Ley 1454 de 2011

DECRETA:

CAPÍTULO I

Ver la Exposición de Motivos de la Ley 388 de 1997, Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, 89 y 176 de 2001, Ver la Ley 881 de 2004, Ver el art. 11, Ley 1228 de 2008

Objetivos y principios generales

Artículo 1º.- Objetivos. La presente Ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 2º.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.

2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 3º.- Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Artículo 4º.- Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones. Decreto Nacional 150 de 1999

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2 de la presente Ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

CAPÍTULO II
Ordenamiento del territorio municipal

Artículo 5º.- Concepto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 6º.- Objeto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e

incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 7º.- Declarado Inexequible por Sentencia Corte Constitucional 795 de 2000 Competencias en materia de ordenamiento territorial. De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:

1. A la Nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura; localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente; determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa; los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades; los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.

2. Al nivel departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales; definir políticas de asentamientos poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal, concertando con los municipios el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto; integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de desarrollo regionales y nacionales.

En desarrollo de sus competencias, los departamentos podrán articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico-territorial con los programas, proyectos y actuaciones sobre el territorio, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio.

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994, en la presente Ley y en sus reglamentos. Ver la Ley 128 de 1994; Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998.

Los planes integrales de desarrollo metropolitano, en su componente de ordenamiento físico-territorial, a partir de un proceso concentrado con las autoridades e instancias de planificación de los municipios que integran la correspondiente área metropolitana y con base en objetivos de desarrollo socioeconómico metropolitano de largo plazo, establecerán las estrategias de estructuración territorial metropolitana e identificarán las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto metropolitano a ejecutar en el largo, mediano y corto plazo. En particular deberán contener:

a. Las directrices físico-territoriales relacionadas con los hechos metropolitanos;

b. La determinación en planos de la estructura urbano-rural para horizontes de mediano y largo plazo;

c. La localización de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos y partes de escala metropolitana, así como las áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos naturales y defensa del paisaje y la definición de las directrices para su ejecución u operación cuando se definan como hechos metropolitanos;

d. La definición de políticas, estrategias y directrices para la localización de programas de vivienda de interés social en los diferentes municipios, estableciendo las compensaciones del caso en favor de los municipios donde se localicen;

e. Las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben sujetarse los municipios al adoptar sus planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994 y sus reglamentos;

f. Las demás directrices necesarias para el cumplimiento de los planes.

El componente de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano incluirá sus correspondientes programas de ejecución y deberá armonizar sus vigencias a las establecidas en la presente Ley para los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos.

4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Ver Fallo Tribunal Administrativo de C/marca. 644 de 2002

Parágrafo.- Las competencias de las entidades públicas en desarrollo de la función del ordenamiento se desarrollarán dentro de los límites de la Constitución y las leyes, y atendiendo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad. La autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

Artículo 8º.- Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

15. Adicionado por el art. 192, Ley 1450 de 2011

Parágrafo.- Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente Ley.

Ver el Decreto Nacional 879 de 1998, Ver Sentencia Corte Constitucional 660 de 2002

CAPÍTULO III
Planes de ordenamiento territorial

Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 9º.- Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

Ver el Decreto Nacional 798 de 2010.

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Parágrafo.- Cuando la presente Ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.

Artículo 10º.-Reglamentado por el Decreto Nacional 2201 de 2003. Determinantes de los planes de ordenamiento territorial. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;

b) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

c) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales:

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.

4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la presente Ley. Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998

Artículo 11º.- Componentes de los planes de ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 12º.- Contenido del componente general del plan de ordenamiento. El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2. Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3. Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1 de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2. El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico. Ver el Concepto del Consejo de Estado Radicación 1068 de 1998.

2.3. La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente Ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

Parágrafo 1º.- Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

Parágrafo 2º.- En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

Artículo 13º.- Componente urbano del plan de ordenamiento. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada

para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente Ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las Áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente Ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9 de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente Ley.

Artículo 14º.- Componente rural del plan de ordenamiento. El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.

7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 15º.- Normas urbanísticas. Modificado por el art. 1, Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1. Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta Ley

1.2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

Ver el Concepto del Min. Ambiente 167662 de 2011

2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

NOTA: Numeral 2 Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

2.1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8. Las demás previstas en la presente Ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales. Ver el Acuerdo Distrital 20 de 1997

3. Normas complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente Ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente Ley.

Parágrafo.- Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Ver el Decreto Nacional 798 de 2010

Artículo 16º.- Contenido de los planes básicos de ordenamiento. Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, así como los siguientes contenidos estructurales:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

1.3 El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

1.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente Ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran.

1.6 El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:

2.1 La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.2 La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2.3 La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social; incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

2.4 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que se establece en la presente Ley y en la Ley 9 de 1989.

2.5. La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 17º.- Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial. Los esquemas de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

Parágrafo.- Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes que presente dinámicas importantes de crecimiento urbano podrá adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.

Artículo 18º.- Programa de ejecución. El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

Artículo 19º.- Planes parciales. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006, Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas

generales, en los términos previstos en la presente Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices, de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Parágrafo.- Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.

Artículo 20º.- Obligatoriedad de los planes de ordenamiento. Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000 Cumplido el período de transición previsto en la presente Ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

Artículo 21º.- Armonía con el plan de desarrollo del municipio. El plan de ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

Artículo 22º.- De la participación comunal en el ordenamiento del territorio. Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de

ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal. Lo pertinente regirá para la participación comunitaria en la definición del contenido rural, caso en el cual la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas.

En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan.

Una vez surtido el proceso de adopción o revisión del plan, estas mismas organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

1. Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales.

2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan.

3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

Artículo 23º.- Formulación de los planes de ordenamiento territorial. Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000 En un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las administraciones municipales y distritales con la participación democrática aquí prevista, formularán y adoptarán los planes de Ordenamiento Territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley. En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste. Ver el Decreto Nacional 879 de 1998 y 1420 de 1998.

En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.

Parágrafo.- En los municipios en los cuales no se formulen los planes de ordenamiento dentro de los plazos previstos, las oficinas de planeación de los respectivos departamentos, podrán acometer su elaboración, quedando en todo caso los proyectos correspondientes sujetos a los procedimientos de concertación y aprobación establecidos en esta Ley. Para la formulación correspondiente dichas oficinas podrán solicitar el apoyo técnico del Ministerio del Interior, el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, el Inurbe, el IGAC y el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, IDEAM, el Ingeominas y las áreas metropolitanas, para los casos de municipios que formen parte de las mismas. Igualmente harán las consultas del caso ante las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales que tengan jurisdicción sobre esos municipios, en los asuntos de su competencia.

Igualmente las oficinas de planeación de los respectivos departamentos con el apoyo de las entidades nacionales deberán prestar asistencia técnica a los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes en la elaboración del plan. Ver el Decreto Nacional 879 de 1998, 1420 de 1998 y 150 de 1999

Artículo 24º.- Instancias de concertación y consulta. El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable

de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo conserniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será, en todo caso, será apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.

En los casos que la segunda instancia corresponde al Ministerio del Medio Ambiente, éste podrá asumir la competencia para considerar el Plan de Ordenamiento Territorial cuando transcurra treinta (30) días hábiles sin que la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente haya adoptado una decisión.

2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta Ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

Parágrafo.- La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación. Ver el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 25º.- Aprobación de los planes de ordenamiento. El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración. Ver el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 26º.- Adopción de los planes. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. Ver el Decreto Nacional 879 de 1998,Ver Decreto Distrital 619 de 2000. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-051 de 2001

Artículo 27º.- Procedimiento para planes parciales. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006, Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007.

Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

Artículo 28º.- Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Modificado por el art. 2, Ley 902 de 2004, Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

Artículo 29º.- Consejo Consultivo de Ordenamiento. El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo en las ciudades donde exista esta institución. Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta Ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

Parágrafo.- Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

CAPÍTULO IV
Clasificación del suelo

Artículo 30º.- Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 31º.- Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios público o sanitario. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

Artículo 32º.- Suelo de expansión urbana. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

Artículo 33º.- Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002, Ver el art. 21, Ley 1469 de 2011

Artículo 34º.- Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Ver Decreto Nacional 1337 de 2002

Artículo 35º.- Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

CAPÍTULO V
Actuación urbanística

Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Artículo 36º.- Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y l7 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994. Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993. Ver el Decreto Nacional 1507 de 1998

Ver el Concepto del Consejo de Estado 1502 de 2003

Artículo 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-495 de 1998

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Artículo 38º.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Artículo 39º.- Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Artículo 40º.- Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.. Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 41º.- Procedimiento. Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Ver el art. 27, Decreto Nacional 1507 de 1998

Artículo 42º.- Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la

decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 43º.- En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

Artículo 44º.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Artículo 45º.- Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9 de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 46º.- Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 47º.- Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.

Artículo 48º.- Compensación en tratamientos de conservación. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Artículo 49º.- Fondos de compensación. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Artículo 50º- Índices de edificabilidad. Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Parágrafo.- Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta Ley, para que dicte

reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo. Ver el Decreto Nacional 151 de 1998

Artículo 51º.- Urbanización en suelo de expansión. La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del parágrafo del artículo 39 de la presente Ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

CAPÍTULO VI
Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 52º.- Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

“Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.”

Parágrafo.- La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

Artículo 53º.- Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

Artículo 54º.- Prórrogas. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo

concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 55º.- Iniciación del proceso de enajenación forzosa. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Ver el Decreto Distrital 285 de 2010

Artículo 56º.- Procedimiento para la enajenación forzosa. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente Ley para el propietario inicial.

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Si en la segunda subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral. Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la presente Ley.

Parágrafo 1º.- Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2º.- El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 57º.- Incumplimiento de la función social por parte del comprador. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio

indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un mes después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPÍTULO VII
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Ver el Concepto del Consejo de Estado 1884 de 2008

Artículo 58º.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.”

Ver la Resolución del IDU 1402 de 2001, Ver Acuerdo Distrital 10 de 2000 , Ver Concepto Secretaría General 11 de 2002

Artículo 59º.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.”

Artículo 60º.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

“Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.”

Artículo 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio

respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011.

Artículo 62º.- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), 1) y m) del artículo 58 de la presente Ley. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso. Ver el Acuerdo 15 de 1999

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 67º.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-476 de 2007, Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 68º.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70º.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002; en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1998.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 71º.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-127 de 1998

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superiora dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01

de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72º.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

CAPÍTULO IX
Participación en la plusvalía

Artículo 73º.- Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 74º.- Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo.- Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 75º.- Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 76º.- Efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 77º.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 , Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 78º.- Área objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998, Ver art. 14, parágrafo 2, Resolución Instituto Geográfico Agustín Codazzi 762 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 79º.- Monto de la participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1º.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2º.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de 1ª liquidación de la participación.

Artículo 80º.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 81º.- Liquidación del efecto de plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo.- A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 82º.- Revisión de la estimación del efecto de plusvalía. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 83º.- Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones: Ver Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998 y el Decreto Nacional 1599 de 1998

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

Parágrafo 1º.- En el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Parágrafo 2º.- Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Parágrafo 3º.- Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4º.- Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 84º.- Formas de pago de la participación. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

Ver el Concepto de la Sec. de Hacienda 1196 de 2009

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo.- Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 85º.- Destinación de los recursos provenientes de la participación. El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo.- El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-495 de 1998

Artículo 86º.- Independencia respecto de otros gravámenes. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta Ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo.- En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente Ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

Artículo 87º.- Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por

los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente Ley.

2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente Ley.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la presente Ley.

4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la presente Ley. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 , Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998.

Parágrafo.- Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 88º.- Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta Ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente. Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998

Artículo 89º.- Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007.

Artículo 90º.- Exigibilidad y pago de los derechos adicionales. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

CAPÍTULO X
Vivienda de interés social

Artículo 91º.- Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1º.- Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelo e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso. Ver el Decreto Nacional 2420 de 2001.

Parágrafo 2º.- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Ver el art. 83, Ley 1151 de 2007, Ver el art. 117, Ley 1450 de 2011

Artículo 92º.- Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente. Ver la Resolución del Ministerio de Desarrollo 70 de 2002

Artículo 93º.- Prestación de servicios públicos domiciliarios. Para los efectos de esta Ley y de la Ley 142 de 1994, consideránse "municipios menores" los clasificados en las categorías 5 y 6 de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Artículo 94º.- Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio. Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9 de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9 de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente Ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.

4. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

Artículo 95º.- Transferencia de inmuebles. Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad. En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3 de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda. Reglamentado por el Decreto Nacional 540 de 1998; Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 , Ver la Ley 708 de 2001

Artículo 96º.- Otorgantes del subsidio. Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3 de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas. Ver la Resolución del Ministerio de Desarrollo 70 de 2002

Artículo 97º.- Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie. En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3 de 1991.

Artículo 98º.- Expropiación por motivos de equidad. Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9 de 1989 con el siguiente parágrafo:

Parágrafo.- Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente Ley, siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-158 de 2002

Declarado Exequible Sentencia Corte Constitucional 158 de 2002

CAPÍTULO XI
Licencias y sanciones urbanísticas

Artículo 99º.- Licencias. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en

la Ley 9 de 1989 y en el Decreto-Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas: Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

7. El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

Parágrafo.-Adicionado por el art. 108, Ley 812 de 2003.

Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, Ver el art. 11, Decreto Nacional 4821 de 2010, Ver el Decreto Nacional 4580 de 2010

Artículo 100º.- Principios del régimen normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente Ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios. Ver el Acuerdo Distrital 20 de 1997

Artículo 101º.- Modificado por el art. 9 de la Ley 810 de 2003. Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, teniendo en cuenta a quienes figuren en los tres primeros lugares de la lista de elegibles. Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero o postgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana;

b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana;

c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

Ver Decreto Nacional 1347 de 2001

2. Los distritos y los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes, establecerán el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas y las necesidades del servicio. En el evento de designar un curador único, la entidad encargada de expedir licencias de urbanismo y construcción, también continuará prestando el servicio, cobrando las mismas expensas que se establezcan para el curador.

En todo caso, cuando el municipio o distrito opte exclusivamente por los curadores urbanos, garantizará que éste servicio sea prestado, al menos por dos de ellos.

3. Los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, podrán designar curadores urbanos acogiéndose a la presente Ley

4. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarias para expedirlas.

5. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el mismo cargo. El gobierno reglamentará dentro de un término no mayor a treinta (30) días después de la entrada en vigencia de esta Ley, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos. En todo caso, mientras se expide dicha reglamentación, continuarán vigentes las normas del Decreto-Ley 2150 y su reglamento.

6. A partir de la entrada en vigencia de esta Ley, el Ministerio de Desarrollo Económico continuará cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

7. El alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

8. A los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el estatuto de notariado y registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.

9. El reglamento señalará los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

10. Los curadores urbanos harán parte de los consejos consultivos de ordenamiento en los municipios y distritos donde existen.

Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Artículo 102º.- Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 103º.- Modificado por el art. 1 de la Ley 810 de 2003. Infracciones urbanísticas. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales. y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la presente Ley. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes menores, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital. Ver el art. 84, Decreto Nacional 1052 de 1998 , Ver Concepto Secretaría General 31 de 2002

Artículo 104º.- Modificado por el art. 2 de la Ley 810 de 2003. Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

Ver Fallo Consejo de Estado 5586 de 1999

“Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el gobernador del departamento especial de San Andrés y Providencia, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, Ver el Concepto del Consejo de Estado 1089 de 1998.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos. Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales

como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del crecimiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Está autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo 1º.- Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 2º.- El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del departamento especial de San Andrés y Providencia, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-495 de 1998.

Artículo 105º.- Modificado por el art. 3 de la Ley 810 de 2003. Adecuación a las normas. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo l del artículo anterior. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo 104 de la presente Ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo l del artículo anterior.

Artículo 106º.- Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9 de 1989. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998

Artículo 107º.- Modificado por el art. 4 de la Ley 810 de 2003. Restitución de elementos del espacio público. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4 del artículo 104 de la presente Ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Ver el art. 88, Decreto Nacional 1052 de 1998

Artículo 108º.- Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en este Capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente Ley.

Parágrafo.- La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta Ley y cese la conducta infractora.

Artículo 109º.- Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

CAPÍTULO XII
Participación de la Nación en el desarrollo urbano

Artículo 110º.- Política Urbana y Plan de Desarrollo de la Nación. Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la

determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo.- En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 111º.- Programas y proyectos. Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el Gobierno Nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la Nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta Ley y en la Ley 9 de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes de la presente Ley.

Parágrafo.- El Ministerio de Educación Nacional en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, incorporará dentro del proyecto “Ciudad Educadora” y demás proyectos de curriculum escolar, los contenidos de la formación para el uso y disfrute de los espacios públicos urbanos, y demás contenidos en la presente Ley, en armonía con los principios de respeto y tolerancia acorde con su naturaleza colectiva.

Artículo 112º.- Expediente urbano. Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente Ley y en la Ley 9 de 1989.

Parágrafo.- Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico y financiero. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 113º.- Actuaciones urbanas integrales. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.

2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.

3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.

4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

Parágrafo 1º.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo 2º.- El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

Artículo 114º.- Macroproyectos urbanos. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta Ley crea o modifica con dicho propósito.

Artículo 115º.- Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones:

i) Vivienda, suelo y construcción;

ii) Servicios públicos domiciliarios;

iii) Transporte urbano; y

iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en

adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

CAPÍTULO XIII
Disposiciones generales

Artículo 116º.- Procedimiento de la acción de cumplimiento. Corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente: Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante, debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.

4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible del recurso de apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

Parágrafo. La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

Texto original

Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9 de 1989 y la presente Ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.

4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible de los recursos de reposición y apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

Parágrafo.- La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

Artículo 117º.- Incorporación de áreas públicas. Adiciónase el artículo 50 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente parágrafo:

“Parágrafo.- El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.”

Artículo 118º.- Bancos inmobiliarios. Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos

Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

Artículo 119º.- Renovación urbana. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

Artículo 120º.- Derogado por el art. 71, Ley 962 de 2005. El artículo 57 de la Ley 9 de 1989 quedará así: “El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición”.

Artículo 121º.- Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

Artículo 122º.- Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la presente Ley.

Artículo 123º.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales. Ver el Concepto del Consejo de Estado 1592 de 2004, Ver el Concepto de la Sec. General 76 de 2009

Artículo 124º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 1198 de 1999. La Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, podrá transferir mediante resolución administrativa que hará las veces de título traslaticio de dominio, los derechos a los adjudicatarios o beneficiarios de unidades habitacionales y comerciales. Igualmente la unidad trasladará mediante resolución, las áreas correspondientes a cesiones y espacio público a los municipios y distritos. El Gobierno Nacional reglamentará esta facultad.

Los inmuebles y demás bienes de las entidades públicas municipales o distritales liquidadoras o en liquidación pasarán a las instituciones públicas que determinen los concejos municipales, por iniciativa de las respectivas administraciones de los municipios o Distritos Especiales.

Artículo 125º.- Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1º.- Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2,3,4,5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2º.- Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3º.- Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Artículo 126º.- Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra; o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.

Artículo 127º.- Restitución por detrimento causado al espacio público. Cuando por motivo de la construcción de una obra pública se causare daño en detrimento en su uso al espacio público, la comunidad afectada tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado por la misma.

Para dar cumplimiento a esta disposición, todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos, deberán contemplar como parte del costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar los daños causados al espacio público; y solo podrán liquidarse los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

Parágrafo.- Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta Ley, si los hubiere creado el municipio.

Artículo 128º.- Compensaciones por obras públicas. Cuando con la construcción de una obra pública, se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta Ley y su reglamento. Texto

subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%). Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074 de 2002.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta Ley.

El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

Parágrafo 1º.- Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta Ley; si los hubiere creado el municipio.

Parágrafo 2º.- Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 3º.- En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

CAPÍTULO XIV
Disposiciones transitorias

Artículo 129º.- Dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la presente Ley, los alcaldes municipales y distritales deberán remitir a la respectiva Autoridad Ambiental, los planes y reglamentos de usos del suelo expedidos de conformidad con la Ley 9 de 1989, con el fin de que éstas, en un término igual, los estudien y aprueben en lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 1753 de 1994 y aquéllos que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 130º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000 Mientras los municipios y distritos adoptan o adecuan los planes de ordenamiento territorial en el término previsto en el artículo 23 de esta Ley, regirán en las materias correspondientes los planes de desarrollo, los planes maestros de infraestructuras, los códigos de urbanismo y normas urbanísticas vigentes. Ver el Concepto del Consejo de Estado 1068 de 1998.

Artículo 131º.- Los inmuebles que fueron declarados en el respectivo plan de desarrollo municipal o distrital, como de desarrollo o construcción prioritarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9 de 1989, que a la entrada en vigencia de la presente Ley no se les hubiere iniciado proceso de extinción del derecho de dominio y que no llegaren a cumplir con su función social, se les aplicará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en esta Ley para inmuebles objeto de declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Artículo 132º.- Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9 de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

Artículo 133º.- Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley, las autoridades municipales y distritales deberán ajustar las normas urbanísticas a los principios enunciados en el artículo 100, siguiendo los criterios de prevalencia expresados en el Capítulo III de esta Ley. Ver el Dec. Distrital 1192 de 1997.

Artículo 134º.- La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9 de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

Artículo 135º.- Amplíase, hasta el 31 de diciembre de 1998, el plazo para que los municipios y Distritos puedan terminar la formación y/o actualización catastral de los predios urbanos y rurales de su área territorial.

Artículo 136º.- Las normas contenidas en la presente Ley, son aplicables a los municipios, distritos especiales, Distrito Capital y al departamento especial de San Andrés y Providencia. Ver el Concepto del Consejo de Estado Radicación 1068 de 1998.

Artículo 137º.- Modificado por el art. 10 de la Ley 810 de 2003. El Gobierno Nacional reglamentará la organización y funcionamiento de una comisión de seguimiento a lo dispuesto en la presente Ley y su reglamentación, integrada por cinco Senadores y cinco Representantes a la Cámara, designados por la mesa directiva de la respectiva Corporación legislativa y tres representantes del Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará el contenido de la presente Ley que sean necesarios para la aplicación de los instrumentos por parte de los municipios, distritos y áreas metropolitanas.

Artículo 138º.- Las disposiciones de la presente Ley rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: incisos 2, 3 y 4 del artículo 13; incisos 2 y 3 del artículo 21; incisos 5 y 6 del artículo 25; inciso 2 del artículo 26; el 2 inciso del artículo 39, y los artículos 1, 2, 3, 18, 19, 27, 31, 35, 40, 41, 42, 44, 47, 63, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 106, 107, 108, 109, 110 y 111.

2. Sustituyen expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: inciso 1 del artículo 15, incisos 2 y 4 del artículo 32, inciso 3 del artículo 78, y los artículos 40, 10, 11, 12, 52, 57 y 66.

3. Modifica expresamente el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: incisos 1 y 4 del artículo 21; inciso 1 del artículo 22, los incisos 1 y 3 del artículo 26; los artículos 70 y 71.

4. Adiciona el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9 de 1989: 5, 53 y 77.

5. Deroga expresamente los artículos 1y 3 de la Ley 2 de 1991.

6. Deroga expresamente el artículo 28 de la Ley 3 de 1991.

7. Deroga expresamente las disposiciones de los artículos 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 55, 58 y 281 del Decreto 1333 de 1986.

8. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 136 de 1994.

9. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los artículos 50, 51, 52, 53, 54, 56 y 57 del Decreto-Ley 2150 de 1995.

Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1648 de 2000.

Artículo 139º.- Otórganse facultades extraordinarias al Presidente de la República por el término de seis meses contados a partir de la vigencia de esta Ley, para que a través de decreto con fuerza de ley compile las normas contenidas en las Leyes 9 de 1989, 2 de 1991 y en la presente Ley en un solo cuerpo normativo, de conformidad con las modificaciones, supresiones y adiciones contenidas en esta Ley.

En ejercicio de las facultades aquí otorgadas el Gobierno Nacional no podrá crear nuevas normas, ni modificar la redacción de lo aprobado por el Congreso, pero sí podrá agrupar el contenido por títulos y capítulos con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de las normas.

Publíquese y ejecútese.
Dada en Ibagué, a 18 de julio de 1997.

El Presidente de la República, ERNESTO SAMPER PIZANO.
El Ministro de Hacienda y Crédito Público, JOSÉ ANTONIO OCAMPO GAVIARIA.
El Ministro de Desarrollo Económico, ORLANDO JOSÉ CABRALES MARTÍNEZ.
El Ministro del Medio Ambiente, EDUARDO IGNACIO VERANO DE LA ROSA.

NOTA: La presente Ley aparece publicada en el Diario Oficial No. 43.091.

HOJA DE VIDA DEL DOCUMENTO

LEY 388 DE 1997 Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 932 de 2002
LEY 388 DE 1997 Reglamentada por el Decreto Nacional 1337 de 2002
Artículo 7º Declarado Inexequible por Sentencia Corte Constitucional 795 de 2000
Artículo 20º Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000
Artículo 23º Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000

Artículo 98º, Parágrafo, texto subrayado Subrayado Declarado Inexequible Sentencia Corte Constitucional 158 de 2002

Artículo 98º Declarado Exequible Sentencia Corte Constitucional 158 de 2002

Artículo 130º Reglamentado por el Decreto Nacional 1686 de 2000.

IV.10 ESPAÑA

IV.10.1 REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008

28482 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154

MINISTERIO DE VIVIENDA

10792 REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

I La Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquélla.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo.

II Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido aún vigente, se incorpora a éste texto, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución –ocho innovaciones en doce años constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que siente unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial

establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es

necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas. BOE núm. 154 Jueves 26 junio 2008 28483 vas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano –la ciudad ya hecha tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

III El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

IV Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a los que dedica su Título I, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del

medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que –en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley– es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad –de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto–, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, definido –como es tradicional entre nosotros- como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

V Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo 28484 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154 ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual –rural o urbana-, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a

la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

VI El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional.

Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente –en esta concreta materia y no en otras-del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas.

En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

VII El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones

que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior.

Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación BOE núm. 154 Jueves 26 junio 2008 28485 urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

VIII El Título V contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

IX Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha parecido razonable agrupar bajo la denominación de «Régimen Jurídico».

En él se contienen las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La introducción de este Título, y la de aquellos otros preceptos que habían perdido coherencia sistemática en el contenido subsistente del Real Decreto Legislativo 1/1992, que ahora la recuperan mediante su inserción donde corresponde en la estructura de la Ley 8/2007, junto a la labor de aclaración, regularización y armonización realizadas, permiten derogar ambas disposiciones generales y recuperar finalmente en un solo cuerpo legal la unidad de la legislación estatal en la materia, al amparo de lo dispuesto en la Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de junio de 2008,

D I S P O N G O:

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 20 de junio de 2008.
JUAN CARLOS R.
La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO
TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta Ley.

Esta Ley regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. 28486 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

TÍTULO I
Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

Artículo 4. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Artículo 5. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.

d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en

los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. 28488 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

TÍTULO II
Bases del régimen del suelo

Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan.

Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva competa a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Artículo 13. Utilización del suelo rural.

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.

3. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:

a) Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Undécima, segundo párrafo.

b) Obras de urbanización cuando concurran los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

El cumplimiento de lo previsto en los párrafos anteriores no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística.

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la 28490 Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154 de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los

instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente BOE núm. 154 Jueves 26 junio 2008 28491 inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.

1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la

parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Artículo 18. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 16. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan

sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter dominial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 20. Declaración de obra nueva.

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

TÍTULO III
Valoraciones

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para

distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Artículo 23. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Artículo 25. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad

en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

Artículo 26. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos.

Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

Artículo 28. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO IV

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 29. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación dominial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 30. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

4. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 31. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas.

En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se

extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 32. Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 33. Modalidades de gestión de la expropiación.

1. Las Entidades Locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 34. Supuestos de reversión y de retasación.

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta Ley.

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 35. Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al

propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

BOE núm. 154 Jueves 26 junio 2008 28497

TÍTULO V
Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 36. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

Artículo 37. Régimen de la venta o sustitución forzosas.

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquiriente en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II
Patrimonios públicos de suelo

Artículo 38. Noción y finalidad.

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 39. Destino.

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

CAPÍTULO III
Derecho de superficie

Artículo 40. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 41. Transmisión, gravamen y extinción.

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

TÍTULO VI
Régimen jurídico
CAPÍTULO I
Actuaciones con el Ministerio Fiscal

Artículo 42. Infracciones constitutivas de delito o falta.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores,

absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO II
Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 43. Peticiones.

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 44. Administración demandada en subrogación.

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 45. Ejecución forzosa y vía de apremio.

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 46. Revisión de oficio.

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III
Acciones y recursos

Artículo 47. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 48. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 49. Acción ante Tribunales ordinarios.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones,

pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 50. Recurso contencioso-administrativo.

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

CAPÍTULO IV
Registro de la Propiedad

Artículo 51. Actos inscribibles.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativas, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 52. Certificación administrativa.

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 53. Clases de asientos.

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la

Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los apartados 3 y 6 del artículo 51. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación

urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

Artículo 54. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana.

Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta Ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto. En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 39 de esta Ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes.

A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector».

5. Se añade un ordinal 7.ª en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7ª Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales ».

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años.

2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia.

Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(…)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(…)

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de

los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal. Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo

8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.

Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado.

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Disposición adicional undécima. Realojamiento y retorno.

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación.

Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Disposición final primera. Título competencial y ámbito de aplicación.

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 18.ª y 23.ª de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartados 1 y 2; 11, apartados 1, 2, 3, 4, 6 y 7; 12; 13; apartados 1, 2, 3, letra a) párrafo primero y letra b) y apartado 4; 14; 15; 16; 29, apartados 2, párrafo segundo y 3; 33; 36, apartado 3; 42; las disposiciones adicionales primera; sexta, apartados 1 y 2, y undécima, y las disposiciones transitorias primera; segunda; cuarta y quinta.

2. Los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.ª, 8.ª y 18.ª sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 10, apartado 3; 11, apartado 5; 13, apartado 3, letra a), párrafo segundo; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartados 1, 2 párrafo primero y 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartados 1 y 2; 37; 39, apartados 3 y 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 y 54 y las disposiciones adicionales segunda; quinta; sexta, apartado 3; séptima y décima y la disposición transitoria tercera.

4. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 10 reconoce a la Ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 39, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será el del 15 por ciento, que el Plan General podrá incrementar motivada y proporcionadamente hasta el 20 por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

5. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final segunda. Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta Ley.

IV.10.2 CANTABRIA

Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

PREÁMBULO.

1. El Derecho Urbanístico Español ha sufrido recientemente profundos cambios que han afectado tanto al sistema de fuentes y a los criterios competenciales, como a cuestiones más sustantivas de orientación y enfoque.

En efecto, la asunción de competencias legislativas en materia urbanística por las Comunidades Autónomas, la concreción de las competencias del Estado que llevó a cabo la STC 61/1997, de 20 de marzo, y el contenido de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, han propiciado un importante cambio de perspectiva. La confluencia de estos tres factores incide en el Derecho Urbanístico tanto en el plano formal y competencial como en el sustantivo.

2. Cantabria, como otras Comunidades Autónomas tras la destacada Sentencia del TC de 20 de marzo de 1997, aprobó una Ley de carácter provisional para salvar la situación derivada de dicha Sentencia. Se trataba de adoptar una medida provisional que, por las razones que en la exposición de motivos de dicha Ley se explican, suponía rescatar el Derecho Estatal anulado por razones exclusivamente competenciales en la STC 61/1997, esto es, el texto refundido de 1992. Esa fue la razón y la justificación de la Ley 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El carácter provisional de la medida y el hecho de que con posterioridad se aprobara la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, imponía la necesidad de un texto legislativo propio que abordara con pretensión de complitud el Derecho Urbanístico propiamente dicho, esto es, lo que hasta el momento ha sido objeto del Derecho Estatal preexistente. El resultado es la presente Ley. Un texto que parte de la base de unas cuantas ideas que interesa inmediatamente resaltar y que está enmarcado con carácter general por dos tipos de condicionantes: La Ley Estatal de Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998, y lo que se podría enunciar como la cultura jurídico-urbanística española tradicional.

3. La Ley 6/1998 es un condicionante obligado. En efecto, la legislación autonómica no puede desconocer la normativa dictada válidamente por el Estado en el ejercicio de sus propias competencias; normativa que condiciona y enmarca a la Ley Autonómica, aunque ese marco admita en más de un aspecto interpretaciones de desarrollo más o menos extensivas.

De ahí que no sea impertinente recordar ahora algunas de las ideas fundamentales de la citada Ley Estatal.

La Ley 6/1998 es, desde luego, tributaria de la Sentencia constitucional 61/1997, pero no obedece sólo a esta preocupación competencial. Según se deduce de su exposición de motivos es una determinada óptica económica la que inspira al legislador de 1998; una óptica que podría enmarcarse en el contexto de una cierta liberalización del suelo como instrumento para facilitar la oferta que abarate la vivienda resultante. Esta genérica

finalidad se pretende articular mediante un par de instrumentos técnicos, algunos de los cuales, como la citada Ley reconoce, precisan una continuidad por parte de los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas, sin la cual la reforma que ahora se inicia quedaría incompleta, dado que el Estado carece de competencias en materia de urbanismo y sólo puede aportar soluciones parciales a los objetivos políticos que indirectamente se deducen de la citada Ley.

De la Ley 6/1998 destacan, pues, dos cuestiones principales. La primera consiste en incorporar potenciales contenidos urbanísticos a todo el suelo no expresamente protegido y formalmente excluido de la urbanización. La segunda se dirige a modificar el régimen de las valoraciones, a efectos fundamentalmente expropiatorios.

Por lo que hace a la primera cuestión el cambio se sitúa en la regulación de las distintas clases de suelo; regulación que la Ley considera el presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana. Pues bien, ahí, con la confesada pretensión de facilitar el aumento de oferta de suelo, se considera susceptible de ser urbanizado todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurran razones para su preservación de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento y en la legislación territorial o sectorial. Esto es, dicho de otra manera, el suelo no urbanizable o rústico deja de ser el suelo residual.

Si antes, en efecto, el Plan definía el suelo urbano y el urbanizable, considerándose el resto como no urbanizable, ahora se pretende que el suelo residual sea el suelo urbanizable, definido negativamente como aquel que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable. El suelo no urbanizable o rústico precisará en adelante de una positiva consideración y previsión en tal sentido (artículo 9). Y es el Plan el que debe decir en función de qué valores de los expuestos genéricamente en la Ley y por qué excluye del proceso urbanizador un determinado suelo. Va de suyo, pues, que el resto o es urbano porque así lo clasifica el Plan o es genéricamente urbanizable.

Por lo que hace a la segunda cuestión el régimen de las valoraciones -la Ley elimina la dualidad de valores hasta ahora aplicables, de manera que establece un único valor el valor real-, aquel que tenga el bien de que se trate en el mercado del suelo. Fijado el principio, la Ley se limita a establecer el método aplicable para fijar dicho valor real en cada clase de suelo.

4. La cultura jurídico-urbanística es también un condicionante obligado a la competencia legislativa autonómica. En este caso, no se trata de la imposición de las derivaciones de una competencia ajena, sino de una consecuencia de la prudencia.

Y es que, desde la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, con la que se puede decir que nace verdaderamente el Derecho Urbanístico Español, se ha ido consolidando poco a poco y no sin dificultades un haz de conceptos, una suma de presupuestos, un lenguaje y un modo de encarar el fenómeno urbano. No conviene, por tanto, sin muy buenas razones y por el simple argumento de la originalidad, prescindir del bagaje cultural que una disciplina el Derecho Urbanístico ha generado desde hace ya cuarenta años. La originalidad aquí no es necesariamente un dato positivo. Hay que conservar en lo posible los valores de la primitiva Ley de 1956, que no hicieron sino perfeccionarse en sus posteriores modificaciones. Y entre esos valores está el puramente metodológico y el del propio lenguaje, que en el mundo del Derecho es esencial porque proporciona seguridad.

II

1. Desde estos postulados, cabe enumerar ya algunos de los principios inspiradores de la Ley.

El texto pretende ser fiel al marco normativo estatal. No es preciso insistir en ello porque no es más que explicitar una exigencia constitucional. Ello no obstante, el carácter básico de muchos preceptos de la Ley 6/1998 no impide desarrollos diferenciados en las Comunidades Autónomas porque, como es sabido, el Estado no puede en esos casos agotar la materia al regular las bases. Las Comunidades Autónomas deben poder disponer de un margen para llevar a cabo una política propia y así lo han interpretado, por lo demás, todas las Comunidades que han legislado después de 1998, actuando en consecuencia en materias como la regulación del suelo rústico o las diferentes clases de suelo urbanizable.

Al mismo tiempo, la Ley pretende ser fiel a lo que se ha venido llamando la cultura jurídica urbanística convencional. No es posible, ni conveniente prescindir de golpe de la

terminología, el bagaje conceptual, lingüístico y de principios generales acuñados a lo largo del tiempo. Eso no significa, sin embargo, que la presente Ley sea siempre continuista. En primer lugar, porque algunos de esos principios han resultado afectados por la Ley Estatal 6/1998, de aplicación prevalente. En segundo término, porque conviene tener en cuenta si no todas sí algunas de las soluciones originales aportadas por las Leyes Autonómicas que se han aprobado con posterioridad a dicha Ley de 1998. Y, finalmente, porque la oportunidad de poder articular un marco normativo propio permite diseñar las soluciones que mejor se adapten a la realidad y a las necesidades de Cantabria.

En todo caso, la Ley sigue una sistemática tradicional y asume soluciones y criterios ensayados en la legislación estatal anterior y en otras Leyes Autonómicas posteriores. Se han rechazado conscientemente otras innovaciones y se han incorporado algunos mecanismos, técnicas o redacciones novedosas cuando se ha creído conveniente en función de la realidad social, de los objetivos propuestos o de lo que se ha pensado como mejora técnica o de lenguaje.

2. Una opción que conviene destacar es la idea de afrontar en un único texto la regulación del urbanismo y la ordenación del territorio; políticas y regímenes del suelo íntimamente conectados entre sí. Esa opción supone derogar la Ley Autonómica preexistente, la Ley 7/1990, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial.

Las razones en que se funda esta opción son de varios tipos.

En primer lugar, la ordenación del territorio y el urbanismo constituyen un continuum sin deslinde neto y claro. La visión municipal del urbanismo ha de integrarse en la más amplia de la ordenación territorial. Pero, a su vez, la perspectiva general de la ordenación territorial no es casi nada si no se plasma, incide y concreta en la más específica ordenación del suelo, que se hace a nivel municipal. Ello conduce a la conveniencia de contemplar conjuntamente ambas perspectivas, como por lo demás han hecho otras Comunidades Autónomas.

En segundo lugar, hay que reconocer que desde hace tiempo se asiste a un cierto repliegue de la idea del Plan como panacea global y potencialmente omnicomprensiva de todos los usos en ámbitos territoriales amplios. Se ha dicho que la ordenación del territorio es la plasmación geográfica de la política económica, a la que habría que añadir hoy también la política medioambiental. Y si esto es así, coincidiendo como coinciden en el diseño de esas políticas varias Administraciones por razones estrictamente competenciales, se hace verdad otra afirmación sostenida por la doctrina hace ya tiempo: Que en lo que se refiere a los grandes instrumentos de ordenación del territorio y teniendo en cuenta el dinamismo y la variabilidad de la coyuntura económica, importa casi más el como que el qué. Es decir, no se trata de hacer instrumentos rígidos que sean inviables por la complejidad de sus exigencias o por lo ambicioso de sus determinaciones. No se trata tampoco de hacer instrumentos inútiles que haya que reformar en cuanto cambie una sola de sus variables o previsiones. Se trata de posibilitar diseños, previsiones, instrumentos flexibles, sin apenas exigencias materiales previas, que dependerán de cada momento, pero respecto de los que se detalla, sobre todo, lo importante: Un procedimiento que garantice la participación y, con ella, la asunción del contenido y la garantía de su viabilidad y continuidad.

Por estas y otras razones -como la necesidad de simplificar los instrumentos planificadores y prever mecanismos útiles, interrelacionados y apegados a la realidad- parece razonable una contemplación conjunta de las materias urbanismo y ordenación territorial, tanto más cuanto que en una Comunidad pequeña, la ordenación territorial apela y conecta directamente con el urbanismo, entendido éste no sólo como la regulación de las construcciones urbanas, sino también, en general, la disciplina de los asentamientos humanos. Una perspectiva que incluye el suelo urbano que hay que consolidar, rehabilitar o conservar; el suelo que se debe urbanizar -esto es, el suelo de crecimiento-y, también, desde luego, el régimen del suelo rústico, en el que se han prever tanto los criterios de su protección como las limitadas posibilidades constructivas que se admitan en él.

La Ordenación del Territorio se puede definir como la expresión espacial de la política económica, social y ambiental de toda sociedad, suponiendo a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio. Por consiguiente los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son fundamentales y, de acuerdo con esta Ley, pretenden alcanzar la articulación territorial de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las

actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza; todo ello con el fin de conseguir la plena cohesión e integración de la Comunidad Autónoma, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes.

Desde estas perspectivas el planeamiento territorial se contempla con un carácter muy flexible en cuanto al ámbito considerado -autonómico o comarcal- y en cuanto a los contenidos -sin apenas exigencias formales o determinaciones precisas-, pero incidiendo, por el contrario, en el procedimiento de elaboración, en el que se de expresamente entrada a la participación de otras Administraciones, como expresión de la doctrina constitucional acerca de la coordinación y colaboración competencial, y en el que, en algún caso, se prevé un trámite parlamentario que le otorga especial solemnidad formal.

3. La Ley pretende la mayor simplificación posible. Manteniendo un esquema clásico, como no podría ser de otra manera, trata de simplificarlo, tanto desde la óptica de los contenidos como desde la perspectiva del lenguaje. Se manejan pocos tipos de planes, se unifica su denominación, se evitan listas de determinaciones reiterativas o englobadas en otras, se procura que la terminología empleada responda a su contenido, se define o, mejor, se especifica lo que se ha creído conveniente aclarar y, en general, se intenta articular todo el régimen jurídico desde una permanente preocupación por la sistemática, de manera que del sumario y del texto resultante se puedan deducir globalmente su contenido y su porqué.

Por las mismas razones ya señaladas se pretende que la Ley sea realista. Eso significa partir de lo que existe: Tanto de la realidad jurídica como de la realidad física.

Desde el primer punto de vista los rasgos más significativos de Cantabria son los de un territorio relativamente pequeño en el que existen 102 municipios de distinta entidad: 14 municipios de menos de 500 habitantes; 16 municipios con población entre 500 y 1.000 habitantes; 45 municipios con población entre 1.000 y 3.000 habitantes; nueve entre 3.000 y 5.000 habitantes; ocho municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes y 10 municipios con población superior a 10.000 habitantes (cuatro sólo con más de 15.000).

A esta realidad jurídico-administrativa habría que añadir la realidad física. Los poblamientos no siempre se corresponden con núcleos compactos como en otros lugares de España. La población está, además, claramente asentada en la costa. Los municipios costeros agrupan aproximadamente al 65 % de la población total de la Comunidad Autónoma, pero significan apenas el 14 % del territorio. Buena parte de los primeros tienen en común su carácter turístico, lo que significa una potencial presión urbanística, necesidades estacionalmente diversificadas y una realidad diferenciada.

Desde el punto de vista de la realidad del planeamiento urbanístico existente la situación es la siguiente: Hay en la actualidad 12 Planes Generales de Ordenación Urbana, 64 Normas Subsidiarias de Planeamiento, 20 Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano y sólo en 6 municipios (todos ellos inferiores a 1.000 habitantes) no existe ningún instrumento, aunque en algún caso estén en tramitación.

Esta situación es coherente con la entidad y la problemática de cada municipio. Así, de los 10 municipios con población superior a 10.000 habitantes, en nueve hay Plan General y en uno Normas Subsidiarias; en los ocho municipios con población entre 5.000 y 10.000 habitantes hay dos Planes Generales y seis Normas Subsidiarias. En los nueve municipios de entre 3.000 y 5.000 habitantes hay un Plan General y ocho Normas Subsidiarias. En los 45 municipios con población entre 1.000 y 3.000 habitantes hay 37 Normas Subsidiarias de Planeamiento y en ocho existen tan sólo Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano. Y en 24 de los 30 municipios de menos de 1.000 habitantes existe también algún Instrumento de Ordenación: 12 Normas Subsidiarias y 12 Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

Esta situación formal puede considerarse satisfactoria en la medida en que el 75 % de los municipios tienen un instrumento de planeamiento suficiente: Planes Generales o Normas Subsidiarias.

Estos datos conducen a establecer diferencias y posibilidades para unos y otros municipios. Menos exigencias en el planeamiento de los municipios pequeños, pero, a cambio, mayores previsiones de aplicación directa en la Ley. Posibilidad de mayores exigencias de estándares en los municipios turísticos, a cuyo efecto se maneja no sólo el tradicional criterio de la densidad sino también el del número máximo de viviendas, dado

que los apartamentos turísticos pueden conllevar menores metros cuadrados para la misma densidad. Previsiones específicas igualmente para los municipios pequeños.

La Ley dedica atención prioritaria al suelo rústico, a partir de tres premisas fundamentales. La primera es la idea de proteger todo lo que merece ser protegido por sus valores sustantivos mediante decisiones políticas motivadas. Las otras dos ideas se basan, una, en considerar el dato sociológico de la preexistencia de unos asentamientos tradicionales como la pedanía, la aldea o el barrio, que deben poder seguir existiendo, y, otra, en tener en cuenta una gradación de regímenes protectores que posibiliten una adecuación a las necesidades de una región en sí misma diversa pero que precisa, no obstante, una visión de conjunto. De ahí la necesidad de enfocar con una visión global y, a la vez, diferenciada la realidad de la vivienda aislada. La Ley no contempla una indiscriminada proliferación de este tipo de asentamientos que, sin control, podrían conducir a consecuencias negativas difíciles de reparar. De ahí que sólo se permita este tipo de edificaciones en el suelo rústico de protección ordinaria en los supuestos y con las limitaciones que establezca el planeamiento territorial o, en su caso, las previsiones más limitativas del planeamiento municipal. Serán dichos instrumentos de ordenación los que encaucen y discriminen en cada caso, con prudencia y con todo tipo de cautelas, esa eventual demanda. Encauzar es guiar, orientar, dirigir. Significa canalizar, es decir, no dar la espalda a la realidad sino orientarla. Huir de la ficción consistente en prohibir todo para que, a la postre, se acabe por no prohibir nada. Porque si se prohíbe todo no se discrimina nada y la presión o los datos fácticos se imponen muchas veces. La cuestión es identificar la línea de defensa a ultranza. Y en ella no hay, no debe haber, tolerancia alguna. Esa línea, además de en el suelo rústico de especial protección, se configura en torno a prohibiciones precisas, exigencias positivas y criterios mínimos que, sin perjuicio de lo previsto en el planeamiento municipal, fijarán los instrumentos territoriales inspirados en criterios finalistas que constan en la Ley.

4. Por lo demás, fiel al principio realista a que se ha hecho referencia y, como ahora también se dirá, al criterio municipalista ínsito en la descentralización general de nuestro sistema político, la Ley pretende ser, más que una imposición, un marco en materia de planeamiento y de gestión. No así en la disciplina.

Se pretende, pues, una Ley flexible y posibilitadora. La flexibilidad del marco supone que se habilita a los municipios para elaborar planes de distinta entidad y contenidos; unos planes que van desde unas exigencias mínimas -todavía menores en los pequeños municipios o en aquellos que el Gobierno determine en atención a sus peculiaridades- aun contenido mayor o más complejo. Una especie de acordeón normativo que se amplía o se reduce. Ello no obstante, hay, sí, un mínimo de aplicación directa, que es variado y que en ocasiones puede ser modificado por el Gobierno. Y unos estándares urbanísticos, entendidos como criterios materiales que se imponen obligatoriamente a los planes y cuyo desconocimiento conlleva su radical nulidad.

La flexibilidad de contenidos del planeamiento general resulta compensada con la previsión de normas protectoras más intensas, las normas de aplicación directa -que se imponen por sí mismas, con o sin Plan, y que, en todo caso, condicionan a éstos- y los estándares urbanísticos -que, aunque no son de aplicación directa, se imponen también al planeamiento municipal-. Ahí queda resguardado y protegido el ámbito o núcleo mínimo legal, el denominador normativo común a partir del cual el planificador municipal podrá ampliar las exigencias, pero no reducirlas.

En esta misma línea la Ley dedica atención prioritaria al medio ambiente; atención que se plasma en varios de los estándares citados, de modo que, en términos finalistas y en sintonía con el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, se impone como principio y objetivo lograr un nivel de protección alto.

5. Otra línea destacada de la Ley es su decidida opción municipalista. Si el modelo económico global es una competencia estatal y el modelo territorial genérico una política autonómica, el urbanismo es, sobre todo, una decisión municipal. Una decisión municipal que tiene que respetar, claro es, las competencias estatales y autonómicas y que, desde ese punto de vista, debe mantener el equilibrio. Debe considerarse, en todo caso, que la Constitución apuesta por la autonomía local, que ha adquirido nuevo impulso tras el llamado Pacto Local plasmado en diversas reformas legislativas aprobadas en la primavera de 1999.

Es verdad que la autonomía local no significa un ámbito competencial propio de carácter fijo y compacto, porque no es ése el modelo de la regulación del Régimen Local, que en

sus aspectos básicos corresponde al Estado. Es verdad que las competencias locales les vienen atribuidas a los municipios por la Ley Sectorial -Estatal o Autonómica- de que se trate, conforme dispone el artículo 2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local. Es igualmente cierto que el concepto de autonomía local, como ha dicho el Tribunal Constitucional, apela más al como ejercitar las competencias de que se disponga -sin controles de oportunidad- que al cuánto competencial. Pero no es menos cierto que sobre todos estos criterios de articulación formal sobrevuela siempre el ya citado principio descentralizador.

Este último es el punto de vista adoptado en la Ley. Se busca un equilibrio entre el poder municipal y la salvaguarda de los intereses supramunicipales. Aumento del poder municipal, sí -para elegir el tipo de Plan, optar por sus contenidos, regular el suelo, etc.-, pero aumento que no interfiera otros intereses propios de la Comunidad. Y se procura articular el equilibrio mediante técnicas diversas. Así, la limitación del margen discrecional de la Comunidad Autónoma para aprobar los Planes Generales se compensa con la posibilidad de que ella misma lleve a cabo Planes de Ordenación Territorial que se imponen a los urbanísticos. Se prevén también informes motivados, que a veces son vinculantes. Y se esbozan en muchos otros aspectos técnicas de equilibrio similares.

III

1. La sistemática general de la Ley es convencional y se articula en torno a las tres cuestiones básicas del proceso urbanístico y la actividad urbanizadora: El planeamiento, la ejecución y el control, con algunas referencias adicionales a los instrumentos de intervención en el mercado del suelo y a la organización administrativa.

Así, la Ley se divide en ocho títulos. Un título preliminar, dedicado al objeto, contenido y principios generales, y otros siete títulos en los que se aborda, respectivamente, el Planeamiento Territorial y Urbanístico, la clasificación y régimen jurídico del suelo, la ejecución del planeamiento, la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, la disciplina urbanística, los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, la organización administrativa y el régimen jurídico.

2. El título preliminar, como acaba de indicarse, precisa el objeto, contenido, finalidades, fundamento competencial y principios generales de la Ley. Define la función pública, plasma las competencias administrativas y, por lo que hace a la Comunidad Autónoma, sienta las bases de sus relaciones con las demás Administraciones en presencia.

La Ley precisa en este título preliminar que la ordenación territorial se concibe como una competencia básicamente autonómica por afectar a una visión supramunicipal del espacio y que, por el contrario, las competencias urbanísticas de gestión son, como regla, municipales, en virtud del principio descentralizador que anima a la propia estructura del Estado, sin perjuicio, claro es, de la eventual dirección y control que correspondan a la Administración Autonómica, de conformidad con las previsiones de la Ley.

En todo caso, el urbanismo exige una visión de conjunto. De ahí la referencia a la colaboración interadministrativa como correlato de la doctrina constitucional acerca de la coordinación y la cooperación. Es un principio general, una declaración de intenciones, que eventualmente puede derivar en plasmaciones más concretas.

Una novedad de este título preliminar es la concreción de diversos derechos que se entienden básicos tanto desde la óptica de los principios constitucionales, como desde la más concreta finalidad de acercar la Administración al ciudadano en una materia que tanto le afecta y que condiciona su vida cotidiana. Algunos de esos derechos reiteran previsiones de Leyes generales; otros son derivaciones o concreciones de principios genéricos, y algunos, en fin, resultan enteramente novedosos.

3. El título I está dedicado al Planeamiento Territorial y Urbanístico y se divide en seis Capítulos. El primero comienza distinguiendo los instrumentos propios de la ordenación territorial y del urbanismo. El segundo aborda el planeamiento territorial (el Plan Regional de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos Singulares de Interés Regional), su contenido, elaboración, aprobación y eficacia. El tercero se refiere al planeamiento urbanístico, singularizando las normas de aplicación directa y los estándares urbanísticos, y contemplando detalladamente el contenido de los distintos tipos de planes: Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales y otros instrumentos complementarios del planeamiento. El capítulo IV está íntegramente dedicado a la formación y aprobación de los distintos tipos de planes urbanísticos, y en el mismo se

contienen algunas normas novedosas para facilitar la participación. El capítulo V se refiere al clásico argumento de los efectos de los planes y el VI a la regulación del planeamiento en los pequeños municipios, su contenido mínimo y el procedimiento de su aprobación.

La estructura del planeamiento que se diseña es sencilla. Pero quizá convenga en este momento una sintética aclaración.

Se prevé, en primer lugar, un Plan Regional de Ordenación Territorial (PROT), que puede abarcar todo el territorio de Cantabria o zonas concretas del mismo, y plasmarse en uno o varios planes. Se concibe con enorme flexibilidad de contenidos y documentación y, tras un procedimiento que incluye una amplia participación, es aprobado como Ley por el Parlamento. Si contiene previsiones concretas son de aplicación directa y vinculan al planeamiento municipal.

En segundo lugar, y todavía ubicado en el capítulo de la ordenación territorial pero con un contenido más concreto de carácter urbanístico (por prever tipologías, usos y contenidos precisos ...), están las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), que, como el PROT, pueden eventualmente ser comarcales. Estas Normas no son de aplicación directa. Rigen en ausencia de planeamiento municipal. De manera que sus funciones son: Suplir la falta de planes municipales o completar, en su caso, las determinaciones de dichos planes. Las Normas Urbanísticas Regionales las aprueba el Gobierno.

Como instrumentos excepcionales de política territorial se prevén, por fin, los denominados Proyectos Singulares de Interés Regional, presentes también en otras legislaciones autonómicas, mediante los cuales se posibilita que la Comunidad Autónoma, en casos especiales y previa declaración formal de interés supramunicipal, desarrolle actuaciones industriales o de equipamientos que excedan de las posibilidades ordinarias de las Entidades Locales.

Descendiendo ya al plano estricto del urbanismo cabe mencionar, en primer y principal lugar, las normas de aplicación directa de la Ley (que rigen y se imponen en todo caso, tanto si hay planes como si no los hay) y los estándares urbanísticos (que no rigen directamente, pero condicionan el planeamiento dado que éste no puede prescindir de ellos). Aquí se contiene el marco normativo material y sustantivo, que es clave en toda la Ley. A partir de esos mínimos los contenidos dependen efectivamente del planeamiento municipal, respecto del cual la Ley se limita a posibilitar opciones.

Ese planeamiento municipal está presidido por los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU), que tienen un contenido mínimo y necesario y otro posible y eventual. De modo que, además de las determinaciones realmente mínimas (que lo son aun más para los pequeños municipios), pueden prever otras adicionales a modo, como antes se dijo, de un acordeón normativo, en función de las necesidades y deseos municipales. A partir de esta opción sólo se utiliza una denominación: Planes Generales de Ordenación Urbana, que aprueba la Comisión Regional de Urbanismo conforme a criterios reglados.

En desarrollo siempre del PGOU están los Planes Parciales (PP), que no pueden modificar el Plan General, salvo cuando éste -como se posibilita y permite- regule aspectos propios de un PP. Su aprobación corresponde, según los casos, a los Ayuntamientos o a la Comisión Regional de Urbanismo.

Están, además, los Planes Especiales, que tienen distinta operatividad y contenidos. En concreto, se prevén cuatro tipos de Planes Especiales: De desarrollo del PROT; de desarrollo del PGOU; Planes independientes municipales en casos y materias tasados y limitados; y Planes derivados o impuestos por normas sectoriales.

Finalmente, se prevé, con alguna pequeña variante respecto de su regulación actual, una serie de instrumentos complementarios del planeamiento (estudios de detalle, proyectos de urbanización) o al margen de él (ordenanzas de construcción, con remisión a la legislación de Régimen Local para su aprobación y contenido).

El resultado es un sistema de fuentes que compagina la preservación de las competencias autonómicas y la autonomía municipal.

4. El título II aborda la clasificación del suelo y el régimen jurídico anudado a sus distintas clases. Se divide en dos capítulos, referidos, respectivamente, a las clases de suelo y a su régimen jurídico.

La Ley prevé tres grandes clases de suelo: Suelo urbano, urbanizable y rústico; denominación esta última a que se acoge el antiguo suelo no urbanizable a fin de reflejar con rotundidad el rechazo deliberado de una concepción residual o simplemente negativa de dicho suelo. Pero se prevén diferentes tipos tanto en el suelo urbano -consolidado y no consolidado- y en el urbanizable -delimitado y no delimitado-, como en el suelo rústico -de especial protección y de protección ordinaria-, según han hecho ya otras Leyes Autonómicas. Con todo, el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado y el del urbanizable delimitado son idénticos y en el fondo intercambiables.

La Ley permite que el planeamiento general desarrolle en detalle no sólo el suelo urbano consolidado sino también el urbano no consolidado e, incluso, el urbanizable delimitado, si el planificador así lo quiere y puede de acuerdo con las necesidades del municipio. La consecuencia es que cuando el Plan General se comporta respecto de esos suelos como un Plan Parcial podrá ser modificado posteriormente por éstos.

Particular atención se dedica al suelo rústico, desde una perspectiva protectora y, al mismo tiempo, pragmática. Según criterio al que ya se ha hecho mención, la Ley distingue dentro del suelo rústico el de especial protección -que puede venir obligado por otra normativa sectorial o resultar de una voluntad municipal-, sometido al régimen restrictivo de la Ley o al que lo sea aun más por aplicación de la legislación sectorial. En todo caso, la competencia para autorizar obras en este tipo de suelo lo es siempre de la Administración Autonómica. El suelo rústico de protección ordinaria es un suelo igualmente preservado del desarrollo urbano, pero en el que, con condiciones y cautelas, se pueden autorizar algunas construcciones. Excepcionalmente se podrán autorizar viviendas aisladas, pero esa posibilidad sólo es factible, como ya se ha dicho, de acuerdo con las previsiones que al respecto contemplen los distintos instrumentos de planeamiento territorial, respetando, además, desde luego las normas generales de aplicación directa y las previsiones más rigurosas que, en su caso, puedan establecer los Planes Municipales.

La previsión de los derechos y deberes de los propietarios en todas las clases de suelo viene impuesta por la legislación estatal y se plasma también en los artículos correspondientes de este título.

5. El título III está dedicado a la ejecución del planeamiento, esto es, a lo que convencionalmente se suele llamar gestión urbanística. En él se ha procurado insistir aun más en la estructura sistemática y en la aclaración de conceptos comúnmente utilizados pero que pueden generar cierta dificultad de entendimiento; una dificultad que quizá esté en el origen de una cierta idea negativa que acusa de oscurantismo a esta parcela del ordenamiento y que, en aras del principio de transparencia, conviene contribuir a evitar.

A tal efecto, se ha dividido el título en siete capítulos. Los dos primeros (disposiciones generales y aprovecha miento urbanístico) tienen carácter instrumental y se dedican a cuestiones o exigencias previas, en términos que pretenden ser clarificadores, y que, aun con algunas novedades, no resultan muy diferentes de lo previsto en la normativa anterior.

El capítulo III aglutina los distintos instrumentos de gestión (la normalización de fincas, la expropiación forzosa, la ocupación directa, la reparcelación y los convenios urbanísticos) y regula su contenido y operatividad.

Los capítulos IV a VI, por su parte, abordan la manera de gestionar y ejecutar el planeamiento en cada tipo de suelo y para cada aspecto concreto. Así, se regulan las actuaciones para la obtención de terrenos dotacionales, las actuaciones aisladas -normalmente en suelo urbano- y las actuaciones integradas en unidades de actuación, esto es, lo que la legislación anterior solía denominar actuaciones sistemáticas, con detallada referencia a los sistemas de ejecución, que son los tradicionales -compensación, cooperación y expropiación- más el nuevo sistema de concesión de obra urbanizadora, de protagonismo privado sin merma del control público.

Mención singular merece el sistema de cesión de viales para todo el suelo urbano en los pequeños municipios, en los que se precisa un tratamiento sencillo y ágil acorde con sus habitualmente reducidas necesidades. A ello se dedica el capítulo VII de este título.

Los mecanismos de gestión tratan de conjugar dos objetivos. En primer lugar, aplicar el precepto constitucional según el cual la comunidad ha de participar en parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los Entes Públicos, de manera que se logren para la colectividad las dotaciones y equipamientos necesarios como correlato de los beneficios privados que el Plan genera. Y, de otra parte, distribuir equitativamente

dichos beneficios entre los distintos propietarios, de manera que las cargas sean asumidas de forma justa e igualitaria entre todos.

El primer objetivo no precisa ahora de mayor explicación. Se plasma en mecanismos técnicos conocidos, en cuya regulación, entre otras previsiones, se concreta una opción absolutamente respetuosa con la legislación del Estado y, al tiempo, con los diferentes criterios de los municipios. Se quiere decir, así, que el porcentaje de aprovechamiento que los propietarios deben ceder a la Administración, porcentaje que la legislación estatal fija con carácter de máximo, se contempla en la Ley con el mismo carácter máximo, de manera que los planes de cada municipio pueden mantenerlo o reducirlo.

Para lograr el segundo objetivo se opta por tomar como referencia un ámbito que permita una gestión razonable sin apelación a planteamientos irreales. El Plan genera desigualdades. Pero no es razonablemente posible reconducir esas desigualdades iniciales en términos de absoluta justicia e igualdad respecto de los propietarios de todo el municipio. Siempre habrá una desigualdad básica que podrá y tendrá que ser abordada desde otros sectores del ordenamiento, singularmente el del régimen fiscal y tributario. Por esa razón los procesos de equidistribución se prevén en el seno de unidades más pequeñas y siempre por referencia a uno o varios sectores. Se impone que las diferencias entre unidades de actuación dentro de cada sector no sean excesivas, fijando un porcentaje diferenciador máximo. Por su parte, las diferencias entre sectores sólo tienen como límite el concepto indeterminado de la coherencia y el desarrollo urbano racional. Todo ello obliga al planificador a explicitar las opciones y aleja el debate sobre el plan del automatismo con que a veces se ha contemplado, para centrarse en la necesaria explicación de los criterios a que se acaba de hacer referencia.

Por lo que hace a la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación se contemplan, como ya se ha dicho, tres sistemas tradicionales, con algunas variantes tendentes a simplificar el régimen jurídico y hacerlo, en su caso, más inteligible. Además, se han asumido en la Ley algunas previsiones contenidas con anterioridad en normas reglamentarias. Se prevé, asimismo, como sistema de ejecución el sistema de concesión de obra urbanizadora, en cuya regulación destaca la preocupación por la seguridad y garantía de los propietarios; aspecto éste cuya eventual ausencia ha sido uno de los flancos críticos que el citado sistema ha generado. La regulación del procedimiento de otorgamiento de la concesión y, sobre todo, la previsión del derecho de concesión preferente de los propietarios, pretenden atajar ese problema.

6. El título IV se divide en tres capítulos y se refiere a cuestiones por lo general no discutidas y muy consolidadas: La intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, esto es, el régimen de licencias; parcelaciones; deber de conservación; declaración de ruina.

No hay aquí novedades destacables, por más que se haya insistido en la clarificación de algunas cuestiones hasta ahora no suficientemente explícitas. El régimen de la licencia urbanística; las relaciones entre los distintos tipos de licencia; la prohibición de proporcionar suministros a obras sin licencia, con el correspondiente correlato sancionatorio; la vinculación de las órdenes de ejecución que superen el deber de conservación a la simultánea previsión subvencionadora y la regulación de la declaración de ruina concentran el grueso de este título.

7. El título V está, todo él, dedicado a la disciplina urbanística, distinguiendo en tres capítulos diferentes el régimen de la inspección como actividad previa a las sanciones, las medidas de protección de la legalidad urbanística, diferenciables de la actividad sancionadora propiamente dicha, y la tipificación de infracciones y sanciones.

Tampoco en este punto cabe identificar novedades de importancia que merezcan un comentario singularizado, a no ser la previsión de la publicidad de las sanciones, que, como mecanismo desincentivador, ya existe en otras ramas del ordenamiento. En lo demás, se acogen soluciones ya ensayadas, con la necesaria adaptación también a los postulados del régimen sancionatorio común.

8. El título VI alude a varios instrumentos de intervención en el mercado del suelo: Patrimonios públicos, derechos de superficie, derechos de tanteo y retracto y supuestos de edificación forzosa. Cada uno de estos instrumentos se contempla en un capítulo diferenciado. Se trata de posibilidades ya existentes en la normativa anterior y que conviene mantener, aunque muchos de estos instrumentos eran en la práctica, si no desconocidos, sí apenas aplicados.

La Ley prevé la existencia de un patrimonio regional del suelo al servicio de la política autonómica de ordenación del territorio, de actuaciones de interés autonómico o para apoyar acciones urbanísticas de los municipios.

9. Finalmente, el título VII está dedicado a la organización administrativa y al régimen jurídico.

Por lo que hace referencia a la organización se prevé la existencia de un Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano consultivo y de participación, y dos Comisiones Regionales Operativas, que concentran las facultades de la Administración Autonómica en las materias de ordenación del territorio y urbanismo y que podrán subdividirse en función de criterios especializados en los términos que reglamentariamente se prevean.

En el capítulo de acciones y recursos se sintetizan las potestades y el régimen jurídico aplicable por remisión a la legislación estatal pertinente. Se mantiene el principio de la acción popular para la exigencia de la observancia de la normativa urbanística y en un capítulo específico se regulan sustantivamente y en detalle los convenios urbanísticos, distinguiendo entre convenios de planeamiento y convenios de gestión. Se enumeran sus límites, se prevén las consecuencias del incumplimiento y se impone la publicidad como obligado contrapeso a una forma de actuación tan necesaria y conveniente como precisada de transparencia y de control.

10. Varias disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales completan el texto.

Por lo que hace a las disposiciones adicionales destaca la previsión en una de ellas de un Plan de Ordenación del Litoral equiparado a todos los efectos al Plan de Ordenación Territorial que puede aprobarse en ausencia de éste y que, por tanto, puede ser también desarrollado por Planes Especiales. Se concreta en dicha disposición el ámbito del citado Plan, que será el de los municipios costeros excluyendo del mismo los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente y aquellos otros que gocen ya de algún instrumento especial de protección, precisándose también los fines y contenidos de dicho Plan, que, en general, coinciden con los del Plan Regional de Ordenación Territorial al que, como se dice, suplen en una zona que por sus especiales características y problemas comunes debe ser contemplada de inmediato con criterios homogéneos y singulares.

En cuanto al régimen transitorio se pretende que el tránsito de la situación actual a la prevista por la nueva Ley se produzca de manera suave y sin sobresaltos. Así, sin perjuicio de la aplicabilidad inmediata de la nueva Ley en todo aquello que no precise la intermediación de un Plan, no se contempla como una exigencia inmediata la adaptación de los planes preexistentes. Por el contrario, se prevén plazos largos de adaptación, aunque dicha adaptación se fomenta por el procedimiento de vincular a ella la posibilidad de modificar algunas determinaciones básicas de los planes o impedir la puesta en práctica de algunas competencias que la Ley reputa municipales hasta la efectiva revisión o adaptación del planeamiento anterior. Se facilita también la posibilidad de aportar de inmediato más suelo al mercado, en coherencia con la Ley Estatal 6/1998, simplificando la reclasificación de suelo urbanizable residual sin necesidad de adaptar el planeamiento anterior a la nueva Ley.

Para los Planes que continúen en vigor se fijan criterios de equivalencia con las previsiones de la nueva Ley para que ésta sea viable y se contemplan asimismo normas específicas para los instrumentos que a la entrada en vigor de la Ley estén en ejecución, para los planes en tramitación o los municipios sin Plan, manteniendo, en todo caso, el régimen anterior de cesiones de aprovechamiento en tanto no se proceda a la revisión o adaptación de los Planes Municipales.

IV

La Comunidad Autónoma basa su título competencial para la aprobación de esta Ley en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre (modificada por Leyes Orgánicas 7/1991, de 13 de marzo; 2/1994, de 24 de marzo, y 11/1998, de 30 de diciembre), según el cual la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, competencia que será ejercida en los términos dispuestos en la Constitución.

TÍTULO PRELIMINAR
FINALIDADES, OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ley la regulación de los instrumentos de ordenación territorial, el uso del suelo y la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Cantabria de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía y en el marco del contenido básico del derecho de propiedad del suelo definido en la legislación estatal.

Artículo 2. Definiciones básicas.

1. La ordenación territorial comprende la elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para planificar y plasmar en el territorio la política económica y medioambiental de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La regulación del uso del suelo implica la vinculación de las actividades que soporta el terreno a las consecuencias que se deriven de su previa clasificación y calificación de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. La regulación de la actividad urbanística se refiere al conjunto de actuaciones, públicas o privadas, relativas a la ordenación, ejecución, urbanización, edificación, rehabilitación y conservación de lo edificado, el control de los usos y actividades y la intervención en el mercado del suelo, en los términos regulados en la presente Ley.

Artículo 3. Contenido, finalidades y principios generales.

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo anterior la Ley regula el contenido y clases del planeamiento territorial y urbanístico, la clasificación y régimen del suelo, la ejecución del planeamiento, la urbanización, la edificación y uso de los terrenos, la disciplina urbanística, los distintos instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la organización administrativa que sirve de soporte a estas políticas.

La regulación que contiene la presente Ley tiene como finalidad contribuir a la eficacia de los derechos constitucionales a un medio ambiente adecuado, a la utilización racional de los recursos, a la mejora de la calidad de vida, a la conservación del patrimonio cultural y a una vivienda digna, de manera que la utilización del suelo propicie el interés general, impida la especulación y garantice la participación de la comunidad en parte de las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

2. La ordenación urbanística del suelo no conferirá por sí sola a los propietarios derecho a ser indemnizados, por constituir dicha ordenación parte de la definición del contenido normal de la propiedad. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la presente Ley. Todo ello sin perjuicio de los supuestos indemnizatorios por la reducción o ablación de derechos, la alteración anticipada del planeamiento, la imposición de vinculaciones singulares que excedan de los deberes legales de conservación y de otros supuestos previstos en la legislación estatal.

Artículo 4. Función pública.

La dirección y control de las actividades a que se refieren los artículos anteriores se configura como una función pública que corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Comunidad Autónoma y a los municipios, sin perjuicio de la necesaria colaboración de otras Administraciones y la participación de la iniciativa privada.

Artículo 5. Competencias administrativas en materia urbanística.

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma la función de ordenación del territorio y el ejercicio de las competencias de dirección, coordinación y control de la actividad urbanística que expresamente se le atribuyan. Dichas competencias se llevarán a cabo por medio de los órganos previstos en esta Ley y a través de los que en cada caso prevea la estructura orgánica de dicha Administración.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbanístico corresponderán, con carácter general, a los municipios, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Los municipios llevarán a cabo estas actividades en los términos de esta Ley y, en su caso, conforme a la normativa de régimen local.

3. Las competencias municipales en materia de urbanismo podrán ser ejercitadas por las Comarcas que se constituyan en el marco general de la Ley de Comarcas de Cantabria y de acuerdo con lo dispuesto en las leyes singulares por las que aquéllas se creen.

Artículo 6. Colaboración interadministrativa.

La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos tendrán en cuenta en su actividad de planificación territorial y urbana, así como en su gestión, los títulos competenciales que puedan corresponder a otras Administraciones, en particular a la Administración General del Estado. A tal efecto, y con independencia de las concretas prescripciones de esta misma Ley, las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo adoptarán como principio rector de su actuación el de colaboración interadministrativa, arbitrando cuando proceda y en atención a los intereses en presencia los medios adecuados para que las demás puedan participar en las decisiones propias mediante informes, audiencias, documentos y, en su caso, los órganos de coordinación que puedan crearse al amparo de las potestades de autoorganización.

Artículo 7. Iniciativa y participación privada.

1. Los particulares, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento urbanístico, podrán colaborar con las Administraciones Públicas competentes en el desarrollo de la actividad urbanística, especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento. Dicha participación habrá de ser fomentada y facilitada por las Administraciones Públicas competentes.

2. La participación en la gestión urbanística y en la conservación de las urbanizaciones podrá tener lugar mediante la creación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que tendrán personalidad jurídica propia y, cuando ejerzan funciones públicas, naturaleza administrativa. La creación y pertenencia a dichas Entidades será obligatoria en los supuestos previstos en esta Ley, en sus normas de desarrollo o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 8. Derechos de los particulares.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común y, más específicamente, en otros lugares de esta misma Ley, los particulares tendrán los siguientes derechos mínimos en sus relaciones con la Administración urbanística:

A adoptar la iniciativa en la elaboración de planes urbanísticos de desarrollo y a que dicha iniciativa sea examinada, tramitada y aprobada por los órganos competentes en los términos de esta Ley.

A participar en el trámite de información pública de todos los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico y a acceder a la documentación de que consten dichos planes durante el tiempo que dure el mencionado trámite. El mismo derecho asistirá a los particulares en las fases de gestión del planeamiento que incluyan dicho trámite.

A acceder a los locales en que estén depositados los documentos de que consten los planes durante el tiempo que dure la información pública en el horario que fije la Administración competente que será, como mínimo, el horario habitual de oficina.

A obtener, en la Administración competente, copia o fotocopia de todos los documentos originales de que consten los planes. Asimismo, toda persona tiene derecho a adquirir la edición completa de los Planes Generales de Ordenación Urbana que, de conformidad con el apartado 1 del artículo 86 de esta Ley, están obligados a publicar los Ayuntamientos. Todo ello sin perjuicio de la información adicional que en forma de folletos informativos parciales u otros medios pueda propiciar la Administración competente.

A obtener por escrito información formalizada sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que a este respecto el Ayuntamiento proporcione mediante cédulas urbanísticas u otros documentos con función

de adveración y fehaciencia pública incluirá todas las circunstancias urbanísticamente relevantes contenidas en la solicitud.

El plazo máximo en el que debe notificarse dicha información será de tres meses.

A iniciar gestiones para la celebración de convenios urbanísticos.

A consultar y obtener respuesta de la Administración competente acerca de las concretas previsiones de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable residual, con los requisitos, efectos y consecuencias previstas en la presente Ley.

A obtener en los plazos fijados por la Ley o, en su defecto, en el de tres meses, una respuesta de la Administración a las peticiones y consultas que se le dirijan en las materias objeto de su competencia.

A gestionar la actividad urbanística en los términos de esta Ley y cuando así se prevea en el planeamiento correspondiente.

A ser indemnizado en los supuestos previstos en la legislación vigente.

A ejercitar acciones e interponer recursos ante la Administración competente o, en su caso, la jurisdicción contencioso-administrativa en defensa de la legalidad urbanística.

Artículo 9. Deber de colaboración.

Las Administraciones Públicas y los particulares que intervengan de cualquier modo en la actividad urbanística tienen el deber de cooperar entre sí y colaborar para la observancia y eficacia de la legislación y el planeamiento, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias conforme a los principios de buena fe y confianza legítima.

TÍTULO I.
PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I.
PLANES TERRITORIALES Y PLANES URBANÍSTICOS

Artículo 10. Instrumentos de ordenación.

1. La ordenación del territorio se llevará a cabo mediante el Plan Regional de Ordenación Territorial, las Normas Urbanísticas Regionales y los Proyectos Singulares de Interés Regional.

2. El planeamiento urbanístico será normalmente de ámbito municipal y comprenderá los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Planes Parciales de Desarrollo y los instrumentos complementarios previstos en la Ley.

3. Podrán existir también Planes Especiales cuya función prioritaria será desarrollar o completar el planeamiento territorial y urbanístico de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

CAPÍTULO II.
PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

SECCIÓN 1. EL PLAN REGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 11. Plan Regional de Ordenación Territorial.

1. El Plan Regional de Ordenación Territorial tiene como función identificar las pautas generales del desarrollo de la Comunidad Autónoma, fijar las directrices para la ordenación del territorio, establecer las prioridades de la acción económica gubernamental en el ámbito de las infraestructuras y definir el modelo territorial deseable a proporcionar a las demás Administraciones Públicas para el ejercicio de sus respectivas competencias.

2. En particular, son funciones del Plan Regional de Ordenación Territorial:

Enunciar con carácter global los criterios que orienten los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales en el marco, en su caso, de los ejes de desarrollo prioritarios derivados de la normativa de aplicación de los Fondos Europeos de Cohesión y de otros Planes de Desarrollo Económico.

Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales del Gobierno autónomo.

Formular pautas y orientaciones en relación con la ejecución de las políticas del Gobierno que puedan afectar a la actividad urbanística de los municipios, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilidad de las decisiones de todas las Administraciones Públicas con competencias sobre el territorio.

Expresar directrices y criterios genéricos para los planes anuales de cooperación a las obras y servicios de competencia municipal a que refiere la legislación de régimen local.

Suministrar a la Administración General del Estado las previsiones y pretensiones básicas de la Comunidad para la formulación por aquélla de las políticas sectoriales de inversión, programación de recursos y obras de interés general que sean de su competencia en el territorio de Cantabria.

Proponer acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas limítrofes ofreciendo las pautas y bases para la celebración de los oportunos convenios y acuerdos de cooperación.

Identificar y señalar áreas sujetas a medidas especiales de protección, conservación o mejora.

Artículo 12. Contenido.

El Plan Regional de Ordenación Territorial tendrá el siguiente contenido:

Análisis de las características del territorio y diagnóstico de los problemas existentes en relación con el medio físico, los recursos naturales y los asentamientos humanos y productivos.

Formulación de los objetivos sociales, económicos y medioambientales del Gobierno relacionados con el territorio.

Enunciación de los criterios de política sectorial y territorial destinados a orientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Establecimiento de medidas para la preservación de los recursos naturales y culturales y las eventuales pautas de su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico.

Formulación de directrices para calcular la capacidad de acogida entendida como el máximo crecimiento urbanístico que un territorio puede soportar atendiendo a las dinámicas de población, actividad económica, disponibilidad de recursos, infraestructuras y equipamientos de acuerdo con el modelo territorial que se proponga y en virtud del principio de desarrollo sostenible.

Fijación de directrices y, en su caso, señalamiento concreto para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de ámbito autonómico.

Establecimiento de instrumentos, reglas y criterios de coordinación y compatibilización del planeamiento urbanístico y del planeamiento sectorial que formulen las distintas Administraciones y Organismos Públicos competentes en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Identificación de los sistemas de información entre las distintas Administraciones Públicas a que se refieren los apartados anteriores. El Plan designará la Unidad Administrativa que, a efectos externos, centralice toda la información acumulada, sin perjuicio de la distribución interna de competencias en el ámbito de la Administración de la Comunidad.

Artículo 13. Documentación.

El Plan Regional de Ordenación Territorial contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las finalidades y contenidos expuestos en los artículos anteriores. Constará, como mínimo, de:

Una memoria, en la que se identifiquen y expliquen las propuestas, criterios y opciones contempladas.

La documentación gráfica precisa para plasmar el estado del territorio y los extremos fundamentales de ordenación y previsión a que se refiera el Plan.

Las normas de aplicación que puedan ser necesarias.

Los estudios de incidencia sobre el planeamiento municipal preexistente.

Artículo 14. Ámbito.

El ámbito del Plan Regional de Ordenación Territorial será el del territorio de la Comunidad Autónoma. Ello no obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración, el Gobierno podrá aprobar Planes Comarcales de Ordenación Territorial que, en el caso de concretar y desarrollar previsiones del Plan Regional, no podrán oponerse a éste.

Artículo 15. Vigencia.

El Plan Regional de Ordenación Territorial y, en su caso, los Planes Comarcales de Ordenación, tienen vigencia indefinida, pero habrán de revisarse en los siguientes supuestos:

Cuando aparezcan circunstancias no contempladas de interés general que exijan su modificación.

Cuando se den los supuestos previstos en el Plan que condicionen o justifiquen su revisión.

Las determinaciones concretas a que se refiere el párrafo d) del apartado 2 del artículo 11 sólo vinculan por períodos de cuatro años.

Artículo 16. Elaboración y aprobación.

La formulación y aprobación de los Planes Regionales de Ordenación Territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial la elaboración y formulación del Plan Regional previo acuerdo formal en tal sentido del Gobierno, que acordará también, cuando sea necesario y en cualquier momento de la tramitación, la medida excepcional prevista en el artículo 25, que, cuando haya Plan, se limitará a áreas concretas del suelo urbanizable residual y del suelo rústico.

La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que ha de versar el Plan.

El proyecto de Plan será trasladado a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio que lo aprobará inicialmente y lo someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de Entidades Locales de ámbito autonómico con mayor implantación y todos los Ayuntamientos afectados.

Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora del Plan acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión aprobará provisionalmente el Plan y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial para su aprobación como Proyecto de Ley por el Gobierno.

El Plan será remitido al Parlamento de Cantabria para su aprobación.

Aprobado del Plan, el Presidente del Gobierno ordenará su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Sin perjuicio de los instrumentos formales de publicidad el Gobierno tomará las medidas necesarias para la máxima difusión del contenido del Plan Regional de Ordenación Territorial, una copia del cual será enviada oficialmente a todos los Ayuntamientos y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

Artículo 17. Revisión.

Cualquier modificación o revisión del Plan Regional de Ordenación Territorial se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo 18. Vinculación y adaptación del planeamiento municipal.

Las determinaciones concretas contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial vinculan al planeamiento municipal. Los Ayuntamientos afectados con planeamiento en vigor anterior al Plan Regional deberán iniciar la adaptación de aquel en un plazo no superior a un año, sin perjuicio de la vigencia y prevalencia inmediata del citado Plan de Ordenación Territorial.

SECCIÓN 2. LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGIONALES.

Artículo 19. Normas Urbanísticas Regionales.

Las Normas Urbanísticas Regionales tienen por objeto establecer criterios y fijar pautas normativas en lo referente al uso del suelo y la edificación. En especial, establecen tipologías constructivas, volúmenes, alturas, plantas, ocupaciones, medianerías, distancias, revestidos, materiales, vegetación y demás circunstancias urbanísticas y de diseño, así como medidas de conservación de los recursos naturales, del medio ambiente y del patrimonio cultural.

Las Normas serán de obligado cumplimiento en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento del Plan y de las normas de aplicación directa establecidas en esta Ley.

Artículo 20. Contenido.

1. Las Normas podrán contener las siguientes determinaciones:

Identificación y justificación de los fines y objetivos de su promulgación y de sus contenidos, que han de ser coherentes, en caso de existir, con el Plan Regional de Ordenación Territorial o los Planes Comarcales.

Ámbito de aplicación, distinguiendo, en su caso, zonas, comarcas, municipios o entidades de ámbito inferior.

Tipos de suelos que resulten afectados por las Normas identificando, en su caso, aquellos que estén ya afectados por una legislación protectora de carácter sectorial.

Medidas para la implantación de los usos, actividades, construcciones o instalaciones que puedan ubicarse en el suelo rústico.

Criterios para el establecimiento, en su caso, de reservas de suelo destinadas a viviendas de protección pública.

Contenido normativo articulado que contemple todas o algunas de las materias anteriores y los objetivos a que se refiere el artículo anterior.

Plasmación gráfica de las normas, cuyos planos tendrán el contenido, escala y detalles precisos para que cualquier profesional autor de un proyecto de obras o redactor de un Plan de Ordenación pueda aplicar sin mayores explicaciones y dificultades el contenido concreto de las Normas Regionales.

2. El contenido de las Normas se plasmará en los documentos que sean necesarios para reflejar su finalidad. En todo caso, constarán de memoria explicativa, planos y normas propiamente dichas de edificación o protección redactadas en forma articulada.

Artículo 21. Ámbito.

1. El ámbito de las Normas Urbanísticas Regionales será el del territorio de la Comunidad Autónoma. Ello no obstante, con las mismas finalidades, contenidos, documentos y procedimiento de elaboración, el Gobierno podrá aprobar Normas Urbanísticas Comarcales que en el caso de concretar y desarrollar previsiones de las Normas Regionales no podrán oponerse a ellas.

2. El ámbito de las Normas Comarcales abarcará, como mínimo, el de una comarca de las que formalmente se hayan constituido conforme a su legislación específica o, de no haberlas, el de una realidad comarcal que abarque al menos los términos de tres municipios colindantes.

Artículo 22. Vigencia.

Las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales tienen vigencia indefinida. Serán, no obstante, modificadas cuando el Gobierno aprecie que han cambiado las circunstancias o considere que razones de interés general lo justifican.

Artículo 23. Elaboración y aprobación.

La formulación y aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales se ajustará al siguiente procedimiento:

Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la formulación y elaboración de las Normas. La Consejería podrá recabar de las Administraciones Públicas, instituciones y entidades que estime conveniente, datos e informes acerca de las materias sobre las que han de versar las Normas Urbanísticas.

Una vez redactadas las Normas serán trasladadas a la Comisión Regional de Urbanismo que las aprobará inicialmente y las someterá a información pública por un plazo no inferior a dos meses. Al mismo tiempo, la Comisión comunicará expresamente y dará audiencia singularizada a la Administración General del Estado, la asociación de Entidades Locales de ámbito autonómico con mayor implantación, los Ayuntamientos interesados y los Colegios profesionales que resulten competencialmente afectados.

Transcurrido el plazo de consulta e información pública la Comisión solicitará informe a la Consejería autora de las Normas acerca de lo alegado en el citado trámite. Evacuado dicho informe la Comisión Regional de Urbanismo aprobará provisionalmente las Normas Urbanísticas y las trasladará al Consejero competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por el Gobierno.

Las Normas serán aprobadas por Decreto del Gobierno y se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria.

El Gobierno adoptará las medidas necesarias para dar la máxima difusión del contenido de las Normas Urbanísticas, una copia de las cuales será enviada oficialmente a todos los Ayuntamientos, a los Colegios profesionales afectados y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

Artículo 24. Modificación.

Cualquier alteración de las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales se tramitará por el mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo 25. Suspensión de licencias.

En los municipios sin planeamiento, el Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, podrá disponer la suspensión de licencias de parcelación, construcción y demolición en áreas concretas o para usos determinados en el suelo rústico con el fin de estudiar la formación o reforma de las Normas Urbanísticas Regionales.

El acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de Cantabria y notificarse a los Ayuntamientos afectados, dándosele asimismo la publicidad adecuada en otros medios de comunicación.

El plazo máximo de la suspensión será de un año.

SECCIÓN 3. LOS PROYECTOS SINGULARES DE INTERÉS REGIONAL.

Artículo 26. Proyectos Singulares de Interés Regional.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional son instrumentos de planeamiento territorial que tienen por objeto regular la implantación de instalaciones industriales, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como de grandes equipamientos y servicios de especial importancia que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aún asentándose en uno solo, trasciendan dicho ámbito por su incidencia económica, su magnitud o sus singulares características.

Cuando el objeto del Proyecto Singular de Interés Regional sea la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se destinará a tal fin el 100% de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del 40% se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para régimen especial o régimen equivalente.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

3. Los Proyectos Singulares de Interés Regional pueden desarrollarse en suelo urbano, urbanizable o rústico de protección ordinaria.

4. Los Proyectos Singulares de Interés Regional deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.

Artículo 27. Contenido de los Proyectos.

1. Los Proyectos Singulares de Interés Regional contendrán un grado de detalle equivalente al de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización e incorporarán, como mínimo, además de la documentación requerida por la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones:

Descripción de la localización del Proyecto y del ámbito territorial de incidencia del mismo.

Administración pública, entidad o persona jurídica o física promotora.

Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.

Referencia a las previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, si las hubiere, y propuestas de las medidas de articulación o adecuación que procedan.

Análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida su ejecución.

Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, así como, en su caso, identificación de las fuentes de financiación y medios con que cuente el promotor para hacer frente al coste de ejecución del Proyecto.

2. Los Proyectos Singulares de Interés Regional constarán de los documentos y planos necesarios para reflejar con claridad y precisión sus determinaciones.

3. En el caso de actuaciones de iniciativa particular, los Proyectos deberán contener, además, los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del Proyecto y la constitución de las garantías precisas para asegurarlo. En tales supuestos, corresponde al promotor formular los distintos documentos que hayan de integrar los Proyectos.

Artículo 28. Declaración de interés regional.

1. Con carácter previo a la aprobación de un Proyecto Singular deberá producirse la declaración formal del interés regional. A tal efecto, corresponde al Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, previa audiencia de los Ayuntamientos afectados, pronunciarse sobre la concurrencia del citado interés regional.

2. Las personas o entidades promotoras del Proyecto podrán presentar propuestas de actuación, en las que se indicarán las características fundamentales justificativas de su interés regional. Transcurrido el plazo de tres meses desde la presentación de una propuesta sin producirse resolución expresa, aquélla se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. La declaración del interés regional será requisito necesario para que pueda seguirse el procedimiento de aprobación del Proyecto, pero no condicionará la resolución que se derive de la tramitación de dicho procedimiento.

Artículo 29. Procedimiento de aprobación y efectos.

1. El procedimiento de aprobación de un Proyecto Singular de Interés Regional constará de una aprobación inicial, una aprobación provisional y una aprobación definitiva.

2. La aprobación inicial se otorgará por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, una vez producida la declaración de interés regional a que se hace referencia en el artículo anterior.

3. Aprobado inicialmente el Proyecto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio lo someterá a información pública durante veinte días y, simultáneamente y por el mismo plazo, a audiencia de los municipios afectados. Transcurrido dicho plazo y a la vista del resultado del trámite de audiencia, la Comisión, previa solicitud de cuantos informes tenga por conveniente, aprobará provisionalmente el Proyecto y lo trasladará al Consejero competente en materia de ordenación territorial.

Antes de su aprobación provisional el Proyecto deberá haber obtenido el instrumento de evaluación ambiental previsto en la legislación sectorial.

4. Corresponde al Gobierno de Cantabria, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial, la aprobación definitiva del Proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

5. Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación del Proyecto sin que haya recaído acuerdo expreso, se entenderá desestimado por silencio administrativo.

6. Los Proyectos Singulares de Interés Regional vincularán y prevalecerán sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios a los que afecten, que deberán recogerlos en su primera modificación o revisión. La incorporación de las previsiones del proyecto al planeamiento a través de una modificación puntual no serán tenidos en cuenta a los efectos del cómputo de los incrementos previstos en el artículo 82.3.

7. El acuerdo de aprobación del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, teniendo el promotor la condición de beneficiario.

Corresponde a la Administración Autonómica la sustanciación del expediente de expropiación, pudiendo seguirse el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa o aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

8. El promotor quedará sometido al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen jurídico de la clase de suelo correspondiente al destino y naturaleza del Proyecto, así como a los que, en su caso, sean contraídos voluntariamente por el promotor.

9. Los actos de edificación necesarios para la ejecución de los Proyectos Singulares de Interés Regional que corresponda realizar al promotor se realizarán sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras o instalaciones que en cada caso sean precisas.

Dichos proyectos técnicos, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos Singulares de Interés Regional promovidos por la propia Comunidad Autónoma o por empresas públicas autonómicas o, en todo caso, cuando se ubiquen en más de un término municipal, serán remitidos a los ayuntamientos afectados, para su conocimiento e informe previo, que deberá evacuarse en el plazo de un mes, y se aprobarán por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En tales casos, no estarán sujetos a la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias.

10. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto en esta Ley, según proceda, para la aprobación del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO III.
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30. Prelación de fuentes.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana constituyen el documento normativo básico para su ámbito territorial, que podrá ser desarrollado por Planes Parciales o Especiales.

2. Los Planes Especiales prevalecen y se imponen a los Planes Generales de Ordenación Urbana cuando desarrollen directamente, o completen, el planeamiento territorial o vengan impuestos por Leyes sectoriales de prioritaria aplicación. La aprobación de dichos Planes Especiales obliga a la adaptación del planeamiento municipal en los términos del artículo 18 de esta Ley.

3. Las Normas Urbanísticas Regionales sólo son de aplicación directa en ausencia de Plan General de Ordenación o como complemento de éste.

4. La aplicación de la legislación urbanística y el planeamiento que la desarrolle ha de tener en consideración la legislación sectorial, estatal o autonómica, que resulte en cada caso aplicable; en especial, la referente al régimen de las aguas, las costas, los puertos, las carreteras, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico y cultural.

Artículo 31. Articulación entre Planes.

1. Los Planes urbanísticos se articularán entre sí atendiendo a los principios de jerarquía, especialidad y coordinación.

2. Salvo previsión expresa de esta Ley, ningún Plan derivado podrá contradecir lo dispuesto en el planeamiento originario del que traiga causa.

SECCIÓN 2. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 32. Protección del medio ambiente.

1. De conformidad con el Tratado de la Comunidad Europea, el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la

integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección.

2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas del tráfico y la contaminación acústica.

3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y los objetivos de los apartados anteriores, que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes y con el carácter de normas de aplicación directa.

Artículo 33. Protección del entorno cultural.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y en la legislación que resulte aplicable, las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico o cultural formalmente declarados como tales conforme a la normativa sectorial específica o que estén incluidas en Catálogos propios del planeamiento municipal, habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores.

2. El planeamiento municipal incluirá las previsiones necesarias para la conservación y realce del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes, hayan sido o no catalogados de acuerdo con otra legislación sectorial de protección. Los Planes Generales velarán asimismo por la conservación de la trama urbana en los núcleos tradicionales.

Artículo 34. Protección del paisaje.

1. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al ambiente de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumple las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles.

2. En los conjuntos urbanos a los que se refiere el apartado anterior, la tipología de las construcciones habrá de ser, además, congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el lugar en que vayan a emplazarse. Los mismos requisitos serán de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes.

3. Los instrumentos de planeamiento concretarán, pormenorizarán y definirán los criterios a los que se refiere este artículo, bien con carácter general para todo su ámbito de aplicación, bien más específicamente para ámbitos concretos.

Cuando se establezcan normas específicas para ámbitos concretos, si como consecuencia de la implantación de infraestructuras o actuaciones de urbanización legalmente desarrolladas en un entorno próximo, en el ámbito concreto al que se refirieran los criterios de protección del paisaje se hubiera experimentado una transformación de las circunstancias a las que se refiere el apartado 1, los ayuntamientos deberán promover la modificación del planeamiento para adecuarlo a esa nueva realidad física.

Artículo 35. Pantallas vegetales.

Al objeto de limitar los impactos visuales de instalaciones industriales y otras construcciones será obligatoria la instalación de pantallas vegetales y especies arbóreas o similares que los mitiguen en los términos que el planeamiento determine.

Artículo 36. Distancias.

En defecto de régimen de distancias establecido por el planeamiento, las construcciones y cierres que se realicen con obras de fábrica u otros elementos permanentes en zonas no consolidadas por la edificación tendrán que desplazarse un mínimo de 3 metros del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente, salvo que por aplicación de la legislación de carreteras proceda una distancia superior. Se excluye de esta previsión la colocación de mojones o postes destinados a delimitar la propiedad rústica, sin impedir el acceso a la misma.

Artículo 37. Alturas y volúmenes.

1. Mientras no exista Plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, incluida la baja, áticos, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de 1 metro, de manera que la edificación resultante no exceda de las dichas tres plantas en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

2. En los municipios con Plan General, sus normas de ordenación procurarán que el aprovechamiento de las parcelas en el suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes. Las excepciones a este criterio se justificarán en la Memoria del Plan.

3. En el suelo urbanizable, la altura máxima de los nuevos edificios no podrá ser superior a vez y media de la distancia existente a la fachada más próxima.

Artículo 38. Edificabilidad, densidades y ocupación.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán fijar un límite de densidad, edificabilidad y ocupación, que estará en función del tipo de suelo y las características del municipio.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la densidad máxima permitida no podrá ser superior a 70 viviendas por hectárea y la edificabilidad no será mayor de 1 metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo en municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes. Los anteriores parámetros se reducirán a un máximo de 50 viviendas por hectárea y 0,5 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo en los demás municipios. El planeamiento expresará estas superficies en metros cuadrados del uso predominante, previa ponderación al mismo de todos los demás.

Para la aplicación de los límites máximos de superficie construida se excluirán del cómputo los terrenos reservados para sistemas generales.

3. En los municipios turísticos se podrá superar la limitación de densidad máxima, pero no la edificabilidad a que se refiere el apartado anterior. El aumento no podrá exceder del 25 % de la magnitud expresada en dicho apartado.

El Gobierno aprobará la lista de municipios turísticos a los efectos de este apartado sobre la base de los criterios que se determinen reglamentariamente.

4. El Plan podrá asimismo superar la limitación de densidad máxima, aunque no la edificabilidad a que se refiere el apartado anterior, cuando prevea expresamente viviendas sometidas algún régimen de protección pública que se destinen a jóvenes menores de treinta años o mayores de sesenta. El aumento no podrá exceder del 25 % de la magnitud expresada en dicho apartado.

5. En el suelo industrial, la ocupación por construcciones vinculadas a tal fin no podrá superar los dos tercios de la superficie del sector de que se trate.

6. En el suelo urbano no consolidado, el planeamiento podrá aumentar los parámetros de edificabilidad y densidad del apartado 2 de este artículo en áreas concretas de dicho suelo sometidas a operaciones de reforma interior, con objeto de hacer viable la actuación.

Artículo 39. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales.

1. El planeamiento municipal preverá como sistema general una superficie mínima total de espacios libres públicos, en los que se incluirán, entre otros, parques, jardines, zonas deportivas al aire libre y áreas de ocio y descanso, que se distribuirán homogéneamente procurando la máxima accesibilidad de todas ellas. Las decisiones del Plan serán expresamente motivadas.

Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de la generalidad de los ciudadanos, que forman parte de la estructura global de la ciudad y tienen como función garantizar al conjunto de sus habitantes un mínimo inderogable de calidad de vida.

2. La superficie mínima de espacios libres a que se refiere el apartado anterior no será en ningún caso inferior a 5 metros cuadrados por habitante, o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.

En el cómputo de la superficie no se incluirán los espacios naturales protegidos existentes, ni los sistemas locales al servicio directo de una unidad de actuación.

3. Asimismo, y con idéntico carácter general para todo el término municipal, el planeamiento municipal contemplará la existencia de suelo para construcciones y espacios destinados a equipamientos sociales, como centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos, asistenciales, deportivos cerrados y otros en proporción no inferior a 5 metros cuadrados de suelo por habitante o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento.

Artículo 40. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales.

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá una superficie de espacios libres públicos no inferior a veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos en los que haya hecho uso de la opción que permite el apartado 3 del artículo 38 resulte proporcional a dicho aumento, en cuantía nunca inferior al 10 % de la total del sector y el planeamiento procurará su ubicación conforme a los criterios de accesibilidad del apartado 1 del artículo 39.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el planeamiento correspondiente contemplará la existencia de al menos doce metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de vivienda para equipamientos sanitarios, educativos, culturales, deportivos y otros de carácter social o asistencial. El Plan aumentará dicha superficie para los municipios turísticos en los que se dé la circunstancia a la que se refiere el apartado anterior de acuerdo con los mismos criterios que en él se especifican. Asimismo, el planeamiento podrá concentrar en uno o varios tipos de servicios la superficie mínima inicial.

En el caso de reservas para centros educativos se tendrá en cuenta los módulos mínimos para unidades escolares que establezca la normativa específica.

3. Asimismo, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el planeamiento correspondiente preverá dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas pública, por cada cien metros de superficie construida, cualquiera que sea su uso, o la superior a ésta que para los municipios turísticos a los que se refiere el apartado 1 de este artículo resulte de aplicar los criterios generales contemplados en dicho apartado.

4. En las urbanizaciones privadas los módulos a que se refieren los apartado 1 y 3 de este artículo podrán situarse en espacios de propiedad privada, sin perjuicio de la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público, lo que, en su caso, se llevará a cabo mediante convenio con la entidad colaboradora que represente a la urbanización.

5. Las reservas establecidas en los apartados 1, 2 y 3 podrán ser aumentadas con carácter general por vía reglamentaria en función del tipo de municipio y el nivel de la actuación.

Artículo 40 bis. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La aprobación o modificación del planeamiento general y los desarrollos del suelo urbanizable residual que supongan la transformación de un suelo al objeto de ser destinado a uso residencial, deberán prever que, al menos, un 30% de la superficie construida sea destinada a uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública. De dicho porcentaje se destinará un mínimo del 40% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para viviendas de régimen especial o régimen equivalente.

Estarán exentos de la aplicación de los porcentajes a que se refiere el párrafo anterior los municipios de menos de 1.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de cinco viviendas por cada cien habitantes y año, siempre y cuando el planeamiento no ordene actuaciones residenciales para más de 50 nuevas viviendas.

Artículo 41. Otras determinaciones sustantivas.

1. El planeamiento procurará una razonable y equilibrada articulación de usos y actividades, evitando también la repetición de soluciones urbanísticas idénticas, de manera que el carácter, uso y tipología predominante no monopolice absolutamente la zona de que se trate.

2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos.

3. Todo plan de ordenación detallada contemplará las previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas, de manera que las personas impedidas vean facilitado al máximo el acceso directo a los locales públicos y edificios privados.

Artículo 42. Supletoriedad.

En todo lo no previsto en los artículos anteriores de aplicación directa, se estará a lo dispuesto en el planeamiento municipal y, en su ausencia, a las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales que apruebe el Gobierno de Cantabria.

SECCIÓN 3. LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 43. Concepto de Plan General de Ordenación Urbana.

1. El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del territorio correspondiente a uno o varios términos municipales completos, que tiene como objetivos cumplir en su ámbito los fines a que se refiere el artículo 3 de esta Ley, y, más concretamente, contribuir a resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional e industrial del municipio, regulando, delimitando u orientando, según los casos, las zonas de crecimiento, la utilización del suelo rústico y los procesos de renovación y rehabilitación urbana.

2. El Plan General clasificará el suelo de todo su ámbito de aplicación para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general del territorio respetando, en su caso, las determinaciones vinculantes del Plan Regional de Ordenación del Territorio, de los Planes Especiales que lo desarrollen o de las Leyes sectoriales, así como los criterios, orientaciones y estándares contenidos en esta Ley y en las Normas Urbanísticas Regionales que resulten aplicables.

3. El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación de todo su ámbito, la regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación en el suelo urbano consolidado, así como la de los Sectores del resto del suelo urbano y del urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 44. Determinaciones mínimas del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbana contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones de carácter general:

Formulación de objetivos y propuestas generales.

Clasificación y calificación del suelo de su ámbito de aplicación en todas o algunas de las clases y categorías previstas en el artículo 92, según las características de los terrenos, y con indicación de su delimitación y superficie.

Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, como viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, respetando en todo caso los criterios legales mínimos. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

Catálogo de elementos arquitectónicos o naturales que deben ser conservados e identificación de las medidas de protección que procedan, sin perjuicio además de los que deban asimismo catalogarse de conformidad con la legislación del Patrimonio Cultural.

Ordenación detallada del suelo urbano consolidado, con asignación de usos, intensidad, ocupación, tipos de edificación, alturas y demás condiciones de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 46.

Relación de usos, edificios e instalaciones que se consideren fuera de ordenación o criterios objetivos que permitan su identificación concreta.

Identificación de los núcleos de población existentes, con expresión descriptiva y gráfica de su delimitación concreta.

2. Cuando el Plan incluya las categorías de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado dividirá el suelo en Sectores y establecerá las determinaciones que para esas clases de suelo se contemplan en los artículos 47 y 48.

El Plan General podrá asimismo establecer directamente la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del urbanizable delimitado, aplicando las exigencias y determinaciones de los artículos 54 y 55 de esta Ley. En tal caso, cuando el Plan prevea actuar directamente a través de unidades de actuación incluirá también el aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Ello no obstante dichas determinaciones siempre podrán ser completadas o modificadas por los Planes Parciales o Especiales de desarrollo que resulten necesarios.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones a que hace referencia este apartado seguirán respecto de ellas, a todos los efectos, el mismo régimen sustantivo y de modificación de los Planes Parciales.

Artículo 45. Otras determinaciones del Plan General de Ordenación.

1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá incluir también determinaciones generales adicionales a las previstas como mínimas en el artículo anterior. El grado de concreción y previsión de dicho inventario dependerá de la entidad del municipio y estará en proporción a sus problemas y necesidades urbanísticas.

2. Entre las determinaciones generales que puede incluir el Plan están las siguientes:

Dotaciones urbanísticas públicas adicionales a las mínimas que resulten necesarias.

Programación de etapas en lo que afecte a la iniciativa pública.

Medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y del patrimonio cultural, adicionales a las previstas en la legislación específica aplicable.

Delimitación de los núcleos o zonas de carácter tradicional, donde la ordenación urbanística debe plasmar un criterio orientador, previendo opciones alternativas y escalonadas de conservación, reforma, renovación o sustitución, cuyo diseño armonice con la tipología preexistente, sin perjuicio de que, justificadamente, se contemplen supuestos de ruptura con dicha tipología.

Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.

Señalamiento de plazos para la aprobación de Planes Parciales en el suelo urbanizable delimitado, así como, en su caso, para la ejecución, edificación y cumplimiento de los demás deberes urbanísticos a partir del planeamiento que resulte en cada caso preciso.

Normas de protección del suelo rústico, así como las precisiones necesarias en relación con las posibilidades edificatorias permitidas o autorizables contempladas en esta Ley.

Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto, así como la posible implantación del Registro Municipal de Solares.

Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del Plan, en función de la población, viviendas construidas, índices de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación, así como del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que incidan en la clasificación del suelo inicialmente prevista.

Artículo 46. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

Identificación de su delimitación y superficie.

Calificación del suelo, entendida como la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes parcelas o zonas homogéneas, incluyendo, en su caso, las demás características de la ordenación, la urbanización y la edificación que se consideren necesarias. En especial, la previsión detallada de las condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y de los terrenos de su entorno. Entre las condiciones sanitarias se incluye expresamente la defensa frente al ruido.

Delimitación o emplazamiento de espacios libres, deportivos y de ocio, centros docentes, sanitarios, culturales, religiosos y demás servicios de interés social vinculados al ámbito objeto de la ordenación detallada, con indicación, en su caso, de su carácter público o privado. El Plan puede indicar también criterios de diseño, ejecución y obtención de los terrenos necesarios.

Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con la gran vialidad y los correspondientes sistemas generales.

Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos públicos.

Artículo 47. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

1. Cuando el Plan incluya la categoría de suelo urbano no consolidado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

Delimitación de los Sectores o ámbitos de ordenación propios de un Plan Parcial o un Plan Especial, así como, si procede, la de las unidades de actuación en que se articule cada uno de ellos.

Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.

Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.

Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.

Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

Condiciones, prioridades y, en su caso, plazos para la urbanización de los diferentes Sectores o zonas.

2. El Plan General de Ordenación podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de actuación que delimite.

Artículo 48. Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.

1. Cuando el Plan prevea la categoría de suelo urbanizable delimitado incluirá, al menos, las siguientes determinaciones:

Delimitación de sus Sectores y su desarrollo suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

Asignación de usos predominantes, intensidades, tipologías edificatorias y densidad máxima en las diferentes zonas que se establezcan.

Aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación.

Esquema de los sistemas generales y de las redes de comunicaciones y servicios.

Dotaciones locales mínimas, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes Sectores.

Delimitación de los sectores que sean objeto de urbanización prioritaria, con determinación de sus condiciones y plazos, incluyendo en dichos Sectores las áreas previstas para eliminar las carencias y necesidades de viviendas que pudieran existir. En cada uno de dichos Sectores, el 25 %, al menos, de la superficie destinada a usos residenciales se reservará para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, destinando un mínimo del 10 % para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial. La superficie de los Sectores de urbanización prioritaria no podrá exceder del 50 % de la totalidad del suelo urbanizable delimitado y se determinará en función de las necesidades de cada municipio. La delimitación de estos Sectores será obligatoria para todos los Planes Generales, salvo que se justifique en la Memoria la ausencia de las necesidades a que hace referencia este apartado.

2. El Plan podrá asimismo señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes Sectores.

3. El Plan General puede delimitar directamente las unidades de actuación en que se articule cada uno de los Sectores y adelantar las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial, de manera que se pueda ejecutar aquel directamente y sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 49. Determinaciones en el suelo urbanizable residual.

1. Cuando el Plan General incluya la categoría de suelo urbanizable residual, establecerá los criterios y condiciones para la delimitación de Sectores y la aprobación de los correspondientes Planes Parciales. Dichos criterios tendrán formulación predominantemente negativa y podrán incluir los usos incompatibles, las densidades e intensidades máximas, las dotaciones mínimas necesarias y su conexión con las ya existentes.

Entre las condiciones o criterios a que se refiere el párrafo anterior, el Plan podrá prever un orden de prioridades o preferencias, indicativo o excluyente, para garantizar un desarrollo urbano coherente. Excepcionalmente, el Plan General podrá dividir, total o parcialmente, el suelo urbanizable residual en Sectores.

2. El Plan puede prever asimismo las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo del suelo urbanizable residual.

Artículo 50. Determinaciones en suelo rústico.

1. En el suelo rústico, además de las determinaciones genéricas contempladas en los artículos 44 y 45, el Plan General de Ordenación podrá:

Identificar con precisión los distintos tipos de suelo rústico para su ordenación y protección singularizada.

Prever un régimen de protección diferenciada, con indicación precisa de las actividades absolutamente prohibidas y de las zonas donde debe quedar totalmente garantizada la conservación e incluso mejora de los recursos naturales, valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos vinculados al uso agrícola, forestal o ganadero.

Establecer con el mayor grado de precisión posible las actividades, usos y edificaciones permitidos de acuerdo con las previsiones generales de esta Ley, con especial referencia a sus características de diseño y condiciones estéticas, incluidos materiales y colores de fachada y cubiertas.

2. El Plan puede prever el contenido y las materias genéricas sobre las que han de versar los posibles convenios urbanísticos vinculados a las posibilidades edificatorias del suelo rústico, con especial referencia a la concreta prestación o limitación de determinados servicios municipales.

Artículo 51. Supletoriedad.

La opción por un Plan de carácter mínimo no excluye la previsión adicional de algunas de las determinaciones de los artículos anteriores. En caso de lagunas o insuficiencias del Plan General, éstas serán completadas con las normas de aplicación directa, las Normas Urbanísticas Regionales, los demás instrumentos de ordenación territorial y las Ordenanzas municipales de edificación. Los conflictos que eventualmente se planteen se resolverán atendiendo a estos criterios normativos, a los fines y objetivos del título preliminar de esta Ley y a los principios que inspiran el Ordenamiento urbanístico, entre ellos, el criterio de congruencia y el de la naturaleza de las cosas.

Artículo 52. Documentación.

1. Las determinaciones del Plan General establecidas en los artículos anteriores se desarrollarán en:

Una Memoria, que tiene carácter vinculante y que ha de comprender una referencia a los objetivos, propuestas generales, soluciones previstas y cuantas aclaraciones sean precisas para hacer comprensible el modelo elegido.

Planos de información.

Planos de ordenación.

Normas urbanísticas y de edificación, que adoptarán el nombre de Ordenanzas y se expresarán en forma articulada. Según el tipo de suelo y el grado de desarrollo a él inherente, contendrán el régimen general o detallado de los requisitos de uso, proyectos de urbanización, condiciones técnicas de las obras, cualidades de volumen, uso, características estéticas de los edificios y cuantas regulaciones sean precisas para la ejecución del Plan.

Estudio económico-financiero, que incluirá un cálculo realista de los costes que implicará la ejecución del Plan y de los medios financieros disponibles o previsibles para ello.

Programa de actuación en el que se incluirán, como mínimo, los objetivos, directrices y estrategia del desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en el ámbito del Plan, las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales y las etapas de desarrollo de los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable.

2. El Plan incluirá también el documento en cada caso previsto en la legislación de evaluación ambiental así como cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal.

3. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones del Plan.

Sin perjuicio de su precisión reglamentaria, la escala de la documentación gráfica ha de permitir realizar Planes de desarrollo o redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

SECCIÓN 4. LOS PLANES PARCIALES

Artículo 53. Sectores.

1. El Sector es el ámbito de ordenación de un Plan Parcial, para la regulación detallada del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable. Cada uno de los Planes Parciales abarcará uno o varios Sectores completos.

2. En el suelo urbano y en el suelo urbanizable delimitado los Sectores los define el Plan General de Ordenación. En el suelo urbanizable residual, su delimitación corresponderá a los propios Planes Parciales, de conformidad con los criterios del Plan General.

3. La delimitación de Sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará preferentemente mediante ejes viarios, terrenos de dominio público, alineaciones propias de la red de equipamientos y otros elementos geográficos. En todo caso, aunque no quede expresamente prohibido, no será criterio exclusivo para su delimitación la simple conformidad o ajuste a límites de una propiedad privada.

Artículo 54. Objeto del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y edificación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, plasmando el principio de equidistribución y desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios Sectores completos.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin la previa existencia de un Plan General de Ordenación Urbana, al que aquéllos están jerárquicamente subordinados y cuyas determinaciones no podrán modificar, con la única excepción de lo previsto en el apartado 2 del artículo 44.

Artículo 55. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales detallarán y ajustarán las determinaciones previstas en los artículos 47, 48 y 49 de esta Ley. En particular, si no estuviera determinado en el Plan General de Ordenación que desarrollan, delimitarán unidades de actuación, fijarán el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, asignarán usos, intensidades, tipologías y densidades máximas, con expresión concreta de los usos predominantes y del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación. Concretarán las dotaciones locales vinculadas a las unidades de actuación, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales existentes.

Los Planes contendrán también una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y podrán precisar o prever, al menos con carácter indicativo, los plazos de ejecución, con especial referencia al del cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación.

2. En el caso del suelo urbanizable residual, los Planes Parciales delimitarán el suelo en Sectores de conformidad con los criterios sustantivos generales a que se refiere el artículo 53 y determinarán su aprovechamiento medio.

En estos supuestos, los Planes Parciales podrán prever las materias y contenidos generales de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo de este suelo residual.

Artículo 56. Documentación.

1. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán, además de en cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, en una Memoria, los planos de información y ordenación que resulten necesarios; las Ordenanzas urbanísticas en las que se incluirán como anexo, en su caso, los catálogos de edificios preexistentes a proteger; el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.

2. El grado de detalle de cada uno de estos documentos será el necesario para justificar las determinaciones que en cada caso comprenda el Plan. La escala de la documentación gráfica ha de permitir redactar proyectos de obras sin necesidad de mayores precisiones o aclaraciones.

Artículo 57. Planes Parciales de iniciativa particular.

1. Los particulares, en los términos previstos en esta Ley, podrán formular Planes de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los interesados, acompañando una Memoria sobre las características de la actuación pretendida, podrán ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal. A estos efectos, se dirigirán al Ayuntamiento en solicitud de información acerca de los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, los planes y proyectos sectoriales existentes, la viabilidad de la actuación y las obras que habrían de realizar a su costa para asegurar su conexión con los sistemas generales exteriores.

La respuesta del Ayuntamiento podrá sugerir, en su caso, las materias y contenidos de posibles convenios urbanísticos vinculados al desarrollo del suelo urbanizable residual.

3. El Ayuntamiento habrá de responder en el plazo de tres meses debiendo ser la respuesta congruente con el grado de concreción de las cuestiones planteadas. Dicho plazo se interrumpirá si el Ayuntamiento solicitare aclaraciones adicionales necesarias para poder responder con la precisión adecuada.

4. La respuesta del Ayuntamiento servirá igualmente de base para la posterior redacción del Plan Parcial. Los criterios generales aceptados vinculan a la Administración municipal, sin perjuicio de eventuales cambios impuestos por razones legales de carácter formal o material o de modificaciones no sustanciales incluidas en la tramitación del Plan.

La vinculación derivará asimismo de la inclusión del contenido de la respuesta en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 259 y siguientes de esta Ley.

La Administración urbanística facilitará a los interesados cuantos datos y elementos informativos obren en su poder y sean necesarios para la redacción del Plan inicialmente aceptado.

5. Los interesados podrán formular avances del Plan que sirvan de orientación sobre las iniciales bases aceptadas en principio. La aprobación de estos avances sólo tendrá carácter interno, pero justificará un eventual reembolso de los gastos efectuados si, realizado el trámite de consulta, el avance se adecúa sustancialmente a la respuesta y el Plan no fuera luego definitivamente aprobado.

La realización de cambios impuestos por exigencias normativas posteriores o las modificaciones concretas impuestas en la tramitación formal del Plan no serán causa de la indemnización a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 58. Documentación.

1. En los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, habrán de consignarse los siguientes datos:

Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa y de los medios económicos con que cuenten para llevar a cabo la actuación.

Relación de afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.

En el caso del suelo urbanizable residual, estudio justificativo del Sector y del carácter de la urbanización, con especial referencia a las conexiones con los servicios viarios y de infraestructuras generales, modo de ejecución de las obras de urbanización y propuesta, en su caso, de compromisos de conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios. Estos compromisos incluirán los que puedan vincular al promotor y a la Administración, así como los que ha de contraer aquel con los futuros compradores y los supuestos de subrogación de éstos o de la asociación que los agrupe.

Estudio económico-financiero.

Fianza o aval equivalente al 2 % del coste real y efectivo de la inversión prevista en el estudio económico-financiero, en garantía de la prosecución y mantenimiento de la iniciativa emprendida.

2. En los casos de propietario único, cuando haya unanimidad entre los diferentes propietarios y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa particular podrán contener ya las determinaciones concretas relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

Artículo 58 bis. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. Los Planes Parciales podrán señalar plazos para el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos 100 y 106; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento. Los plazos para cumplir con los deberes urbanísticos se establecerán de forma que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior a la mitad del plazo establecido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta o sustitución forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

SECCIÓN 5. LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 59. Contenido.

1. En desarrollo directo de las previsiones contenidas en el Plan Regional de Ordenación Territorial y en las Normas Urbanísticas Regionales o, en su caso, en los Planes y Normas Comarcales, la Comunidad Autónoma podrá formular y aprobar Planes Especiales con las siguientes finalidades:

Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones aéreas, terrestres o marítimas.

Protección de zonas de litoral y de montaña.

Abastecimiento y saneamiento de aguas.

Ordenación de residuos.

Suministro de energía y comunicaciones por cable.

Protección del subsuelo, en especial el que afecte a estructuras y yacimientos arqueológicos.

Protección del paisaje, la riqueza etnográfica, los recursos naturales y el medio rural.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

Desarrollo del sistema general de comunicaciones.

Sistema de espacios libres públicos y equipamiento comunitario.

Reforma interior en suelo urbano.

Saneamiento de las poblaciones.

Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia de Plan Regional de Ordenación Territorial, Normas Urbanísticas Regionales y de Plan General de Ordenación Urbana, los Ayuntamientos podrán asimismo formular Planes Especiales con las mismas finalidades del apartado 1 de este artículo, circunscribiendo su operatividad exclusivamente al ámbito municipal y teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 60.

Igualmente podrá la Comunidad Autónoma, en ausencia de Plan Regional de Ordenación del Territorio, formular y aprobar uno o varios planes especiales a los que se refiere el apartado 1.g de este artículo.

4. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, deberán también formularse Planes Especiales cuando éstos vinieren impuestos por una normativa sectorial, en especial la relativa a la protección ambiental, de los recursos naturales, piscícolas, cinegéticos, forestales o del patrimonio histórico y cultural. La formulación de los Planes Especiales a que se refiere este apartado podrá no ser necesaria si las determinaciones propias de los mismos se hallan ya incorporadas o se incorporan a otro planeamiento en vigor.

Artículo 60. Determinaciones.

1. Las determinaciones de los Planes Especiales se inspirarán, en lo que sea pertinente, en las de los Planes Parciales y deberán contener las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas. Dichas determinaciones serán desarrolladas en los estudios, Memoria, planos y normas correspondientes. En la documentación se deberá incluir, además de cuanta documentación venga exigida en la legislación básica estatal, un estudio económico que concrete las fuentes de financiación previsibles para ejecutar las actuaciones previstas, incluidas, en su caso, las indemnizaciones que procedan.

2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan Regional de Ordenación Territorial, a las Normas Urbanísticas Regionales o a los Planes Generales de Ordenación Urbana en su función de ordenación integral del territorio.

3. Por sí mismos, y salvo que una Ley disponga específicamente otra cosa, los Planes Especiales no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

SECCIÓN 6. OTROS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 61. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar, adaptar o, en su caso, modificar determinaciones concretas establecidas en el planeamiento municipal. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

2. El contenido de los Estudios de Detalle se circunscribirá a los siguientes aspectos:

Establecer alineaciones y rasantes en el caso de que no estuvieren establecidas, así como completar, adaptar, reajustar o modificar las prefijadas en el planeamiento, motivando los supuestos de modificación y sin que ésta pueda afectar a la estructura general del Plan o a los aspectos señalados en los apartados 3 y 4 de este artículo.

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y completar, en su caso, la red de comunicaciones con las vías Interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

3. Los Estudios de Detalle no pueden ser aprobados en ausencia de Plan General de Ordenación.

4. Con excepción de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, los Estudios de Detalle no podrán alterar la ordenación efectuada por el Plan General. En concreto, no podrán alterar la clasificación o calificación del suelo, el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. Tampoco podrán reducir el espacio destinado a espacios libres, originar aumento de volúmenes, alturas, densidades o índices de ocupación del suelo, ni modificar los usos preestablecidos. En ningún caso

podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni reducir el espacio global de cesión por todos los conceptos.

Artículo 62. Ordenanzas urbanísticas.

1. Con independencia de las Ordenanzas contenidas en los Planes, y al margen de ellas, los Ayuntamientos podrán regular por este medio los aspectos externos de carácter ornamental de las construcciones y, en particular, las fachadas, carteles, patios y espacios visibles, así como las condiciones higiénico-sanitarias y las actividades susceptibles de autorización en inmuebles y viales. Todo ello en términos compatibles con el planeamiento, al que no pueden modificar por sí solas, y siempre que la regulación no afecte a las condiciones de edificabilidad y destino del suelo que aquel contemple.

2. En ausencia de Plan General, las Ordenanzas municipales pueden, además, completar las normas de aplicación directa previstas en la Ley y, en su caso, desarrollar o reforzar las Normas Urbanísticas Regionales, respetando sus contenidos mínimos, que no pueden alterar o reducir.

Artículo 63. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica y posibilitar la realización material de las determinaciones de los Planes. Los Proyectos de Urbanización constituyen instrumentos de desarrollo del planeamiento que no podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación. Deberán limitarse a detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su ámbito principal de actuación serán las obras de urbanización, tales como pavimentación de calzadas, vialidad, redes de servicios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, redes de energía y comunicaciones, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Artículo 64. Catálogos.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo d) del apartado 1 del artículo 44 de esta Ley y a los efectos de proteger edificios, espacios o elementos arquitectónicos o naturales que deban ser conservados, el planeamiento municipal incluirá un catálogo comprensivo de ellos y las medidas de protección específicas y diferenciadas que procedan, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

CAPÍTULO IV.
FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. Suspensión de licencias.

1. Con el fin de estudiar la formación, modificación o revisión de los Planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento e impedir que la nueva regulación quede anticipadamente condicionada, el órgano municipal competente para aprobar inicialmente el Plan de que se trate podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación o demolición y de las demás que estime procedente en zonas o áreas determinadas, gráficamente identificadas. En cualquier momento se podrá modificar el ámbito territorial o material de la suspensión, sin que ello cambie el plazo máximo de ésta.

El acuerdo de suspensión y sus eventuales modificaciones se publicarán en el Boletín Oficial de Cantabria y en un periódico de difusión regional. Se notificará también

personalmente a los peticionarios de licencias pendientes que pudieran resultar afectados, con la advertencia del derecho que eventualmente les asiste de ser indemnizados en los términos del apartado 7 de este artículo.

2. La suspensión a que se refiere el apartado anterior tendrá una duración máxima de un año. Ello, no obstante, si durante ese tiempo se produjera la aprobación inicial del Plan, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística anterior y sus efectos se extinguirán con la aprobación definitiva del citado planeamiento o, en todo caso, transcurridos dos años desde el primitivo acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produjera una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación a que refiere el apartado 3 de este artículo tendrá también la duración máxima de un año.

3. Se haya o no hecho uso de la facultad cautelar que autoriza el apartado 1 de este artículo, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí sólo, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en aquellas áreas concretas y expresamente identificadas donde el nuevo planeamiento proponga la modificación del régimen urbanístico hasta entonces vigente, siendo de aplicación las demás previsiones de publicidad del apartado 1.

4. Si el órgano municipal competente no hubiera hecho uso de la facultad que autoriza el apartado 1, la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial del Plan tendrá una duración máxima de dos años. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

5. La suspensión de licencias no afectará a las solicitudes que se adecuen al planeamiento en vigor y no resulten afectados por la modificación que se pretende.

6. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, en el plazo de cuatro años a contar de esa fecha no podrán acordarse nuevas suspensiones para idéntica finalidad y similar contenido.

7. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión y que se adecuen al planeamiento hasta ese momento vigente tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales. La indemnización por esta exclusiva causa no se producirá hasta la aprobación definitiva del planeamiento en que se constate la incompatibilidad con la nueva regulación de la actividad que se pretende.

SECCIÓN 2. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 66. Elaboración.

1. El Plan General de Ordenación Urbana será elaborado por el Ayuntamiento, que lo podrá encomendar a equipos externos a los que les proporcionará las orientaciones políticas pertinentes y les facilitará la información y documentación que obre en su poder.

2. Las Administraciones Públicas afectadas y los particulares están obligados a colaborar con los Ayuntamientos en la elaboración del Plan facilitando la información de que dispongan que sea relevante para la elaboración de dicho planeamiento. En el caso de las Administraciones Públicas, la colaboración se regirá por las normas de la legislación del procedimiento administrativo común.

3. Cuando la inexistencia del Plan General afecte a intereses supramunicipales o al ejercicio de competencias autonómicas, el Gobierno podrá requerir al Ayuntamiento para que decida la elaboración del Plan, otorgándole un plazo que en ningún caso será inferior a dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que el Ayuntamiento haya acordado formalmente la elaboración y en casos de negativa expresa, el Gobierno podrá disponer la formulación del Plan resolviendo lo procedente en cuanto a su redacción.

Artículo 67. Presupuestos iniciales y orientaciones básicas.

1. Una vez acordada la elaboración del Plan General, en el momento en que los trabajos a él conducentes hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para ofrecer criterios, objetivos y soluciones generales y, en todo caso, antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento deberá abrir un período de exposición pública, al objeto de que se puedan

formular por cualquier persona sugerencias, observaciones y alternativas globales acerca de la necesidad, conveniencia y oportunidad del planeamiento que se pretende. Dicho trámite tendrá una duración mínima de un mes y se anunciará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración actuante hará públicos los presupuestos iniciales del Plan, sus orientaciones básicas, los criterios generales de política urbana y medioambiental que considere pertinentes y la información adicional que garantice el principio de publicidad y transparencia. El grado de precisión y detalle de dichos criterios, así como el de los trabajos a que se refiere el apartado anterior, serán coherentes con el carácter meramente preliminar del trámite, que sólo conlleva una exigencia formal.

3. Los documentos y escritos que aporten quienes comparezcan en el trámite de información pública se podrán presentar de manera formal en el registro habilitado al efecto o en los buzones de sugerencias. En todo caso, el contenido de dichos documentos formará parte del expediente del Plan, aunque la Administración sólo garantiza la autenticidad y constancia de los que se hayan presentado formalmente.

4. La Administración podrá reiterar este mismo trámite cuantas veces lo considere pertinente y conforme vayan avanzando los trabajos técnicos del planeamiento.

5. La Memoria que acompañe al trámite formal de información pública subsiguiente a la aprobación inicial del Plan deberá contener referencia sucinta de las iniciales sugerencias y observaciones, con mención genérica de su aceptación o rechazo.

Artículo 68. Aprobación inicial.

1. El procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación comienza con su aprobación inicial, que corresponde al Ayuntamiento Pleno.

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública, junto con el pertinente documento ambiental, por el plazo mínimo y común de un mes, previo anuncio en los mismos términos previstos en el apartado 1 del artículo anterior.

3. El acuerdo de aprobación inicial del Plan se comunicará expresamente a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a los Ayuntamientos limítrofes y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y demás efectos previstos en el apartado anterior.

4. El Ayuntamiento trasladará, asimismo, el mencionado acuerdo, con la documentación de que conste el Plan, a la Comisión Regional de Urbanismo, así como a la autoridad ambiental, para su conocimiento y constancia.

Artículo 69. Aprobación provisional.

1. Terminado el trámite de información pública, el Ayuntamiento Pleno, previo estudio de aquéllas, aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

2. Antes de su aprobación provisional, el Plan deberá haber obtenido el instrumento de evaluación de impacto ambiental previsto en la legislación sectorial. A tal efecto, una vez finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento enviará el Plan a la autoridad ambiental, para que, en el plazo previsto en la legislación específica o, en su defecto, en el general de la legislación del procedimiento administrativo común, se pronuncie sobre lo que corresponda.

Artículo 70. Planes supramunicipales.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana que comprendan el término de varios municipios serán formulados de común acuerdo y recibirán la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos. Los trámites de información pública se anunciarán asimismo en todos los Ayuntamientos implicados.

Artículo 71. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva del Plan General corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo.

2. La Comisión Regional de Urbanismo sólo podrá denegar la aprobación del Plan y obligar a introducir modificaciones por razones de legalidad o para tutelar intereses supramunicipales en relación con los cuales el Gobierno de Cantabria haya asumido competencias.

A tal efecto, la Comisión Regional podrá devolver el Plan al Ayuntamiento, para que éste subsane eventuales deficiencias formales o de documentación. En otro caso, y salvo que proceda la denegación, aprobará el Plan en su totalidad o parcialmente, señalando en este último caso las deficiencias y subsiguientes modificaciones que se deban introducir para que, subsanadas por el Ayuntamiento, se eleve de nuevo el Plan para su aprobación definitiva, salvo que ésta se considere innecesaria por la escasa importancia de las rectificaciones.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72, en ningún caso la Comisión podrá imponer soluciones concretas de planeamiento que excedan de lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la publicación del acuerdo y del Plan para conocimiento y efectos generales.

No se producirá el efecto a que se refiere el párrafo anterior si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley, o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o Planes de superior jerarquía.

El plazo a que se refiere este apartado se suspenderá cuando el órgano que haya de aprobar el Plan observe la ausencia de documentos o deficiencias sustanciales de orden técnico que deban ser subsanadas, reanudándose el cómputo una vez cumplimentado dicho requerimiento.

5. La aprobación definitiva se comunicará expresamente a las entidades y órganos a que se refiere el apartado 3 del artículo 68.

6. El Gobierno de Cantabria podrá delegar, previa solicitud del Ayuntamiento, la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbana en los municipios de más de 10.000 habitantes. En tal caso, será necesario informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo. Dicho informe, que se referirá a los mismos supuestos contemplados en el apartado 2 de este artículo, se entenderá positivo por el transcurso de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en el registro de la citada Comisión.

Artículo 72. Aprobación parcial.

Cuando las objeciones a la aprobación definitiva del Plan General afecten a zonas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan se pueda aplicar con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. El Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 4 del artículo anterior.

El levantamiento de la suspensión a que se refiere al párrafo anterior se publicará y entrará en vigor en los términos y con los contenidos previstos en el apartado 2 del artículo 84.

SECCIÓN 3. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Artículo 73. Formulación y aprobación de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales podrán ser formulados por los Ayuntamientos, de oficio o mediante convocatoria de un concurso de proyectos, o directamente por los particulares.

2. La formulación mediante concurso o por los particulares tendrá prioridad en los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable residual.

3. La aprobación definitiva de los Planes Parciales en los municipios de más de 2.500 habitantes corresponderá al Ayuntamiento Pleno. En los demás, la aprobación corresponderá a la Comisión Regional de Urbanismo.

4. Aprobado el Plan, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de Cantabria, conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 74. Procedimiento de los Planes de iniciativa pública.

El procedimiento de elaboración de los Planes Parciales formulados por el Ayuntamiento se someterá a las siguientes reglas:

Aprobado inicialmente el Plan por el Alcalde lo someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, previo anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un periódico de difusión regional.

Terminado el plazo de información pública, el Ayuntamiento Pleno aprobará provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, motivando dichas modificaciones, y lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo. Si las variaciones y cambios propuestos tuvieran carácter sustancial o afectaran a criterios básicos que articulen el Plan, se abrirá, con la misma publicidad que en la primera ocasión, un nuevo período de información pública.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

Si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento, la Comisión Regional de Urbanismo emitirá informe no vinculante en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo. Transcurrido dicho plazo y otros dos meses sin que haya resolución expresa del Ayuntamiento, el Plan se entenderá definitivamente aprobado.

Aprobado el Plan y en caso de disconformidad, la Comunidad Autónoma podrá recurrirlo de acuerdo con lo previsto en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si el Plan hubiera de aprobarlo definitivamente la Comisión Regional de Urbanismo, transcurridos tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro de aquélla, se entenderá producida la aprobación. En tales casos, la aprobación se acreditará en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el Plan no incluyera su documentación formal completa, omitiera determinaciones establecidas como mínimas por esta Ley o si contuviera otras determinaciones contrarias a la Ley o a los Planes de superior jerarquía.

Artículo 75. Procedimiento de los Planes de iniciativa privada.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57 sobre el derecho de consulta y los avances de planeamiento, el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa particular se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en este artículo.

2. Presentado el proyecto de Plan, el Alcalde sólo podrá denegar su aprobación inicial por infracción manifiesta de las exigencias formales o materiales previstas en la Ley o en el Plan General de Ordenación.

Si transcurren tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, el Plan se entenderá inicialmente aprobado y se abrirá el trámite de información pública a iniciativa de los interesados. En lo demás, se seguirá lo dispuesto en el artículo 74.

Los anuncios a que hace referencia el párrafo a del artículo 74 serán a costa del interesado.

3. Aprobado inicialmente el Plan por el Alcalde, se seguirá el mismo régimen y procedimiento previstos en el artículo anterior.

4. En el trámite de consulta a que se refiere el artículo 57, en un momento posterior o, en todo caso, en la aprobación inicial, la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación propuestos por los particulares, de no venir éste impuesto por el Plan que se pretende desarrollar.

5. El Ayuntamiento o, en su caso, la Comisión Regional de Urbanismo sólo podrán denegar la aprobación del Plan por los motivos enumerados en el apartado 2 del artículo 71, pero aquel podrá motivadamente imponer decisiones y soluciones concretas distintas que, sin oponerse al Plan General de Ordenación, no afecten en lo sustancial a las bases aceptadas.

SECCIÓN 4. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 76. Procedimiento.

1. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 1 del artículo 59 corresponde al Gobierno, siguiendo el procedimiento previsto para la aprobación de las Normas Urbanísticas Regionales en el artículo 23 de esta Ley, incumbiendo, salvo en el supuesto de desarrollo de las mismas, su formulación y elaboración a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y su aprobación inicial y provisional a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.

2. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 se regirá por el procedimiento previsto en el artículo 74 para los Planes Parciales, correspondiendo la aprobación definitiva, según los casos, al Ayuntamiento Pleno o a la Comisión Regional de Urbanismo, en los términos del apartado 3 del artículo 73 de esta Ley.

3. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 3 del artículo 59 será el previsto para los Planes Generales de Ordenación Urbana, exceptuándose el trámite del artículo 67.

4. La aprobación de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 4 del artículo 59 se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de que se trate y, en su defecto, conforme a lo previsto en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 77. Informes.

En el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales a que se refieren los apartados 1 a 3 del artículo 59 quedará siempre garantizado, como trámite esencial, el informe previo de los órganos competentes por razón de la materia de la Administración autonómica y, en su caso, de la Administración General del Estado. Salvo previsión en contrario de la normativa sectorial, dicho informe se entenderá favorable por el transcurso de un mes sin oposición, una vez efectuada la oportuna comunicación.

SECCIÓN 5. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 78. Aprobación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle serán de iniciativa pública o privada.

2. Los Estudios de Detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos y se someterán a información pública por plazo de veinte días.

3. Los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de dos meses y se someterán al mismo trámite de información pública previsto en el apartado anterior.

4. A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal competente, conforme a la legislación de Régimen Local, los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

5. El plazo de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle será de dos meses desde que se inicie el período de información pública tras su aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido resolución expresa, los Estudios de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por silencio administrativo, salvo que se den las circunstancias limitativas del párrafo e del artículo 74 de esta Ley.

Artículo 79. Aprobación de Ordenanzas.

La aprobación de las Ordenanzas urbanísticas a que se refiere el artículo 62 se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de régimen local.

Artículo 80. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización serán redactados por la Administración actuante o, en su caso, por los propietarios o promotores de la urbanización de que se trate. Serán aprobados por el Alcalde y notificados a los directamente afectados.

SECCIÓN 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE URBANISMO

Artículo 81. Reglas generales.

1. Los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

Artículo 82. Revisión.

1. Se considera revisión del Plan General de Ordenación Urbana las alteraciones del mismo que afecten de manera sustancial a la estructura y ordenación general en él contemplada.

2. Procederá la revisión del Plan cuando se den las circunstancias establecidas en el mismo, en particular el cumplimiento de plazos eventualmente previstos o exigidos; cuando el Plan resulte afectado por normas o planes cuyas determinaciones resulten vinculantes, y, en general, cuando lo exijan las circunstancias o resulte conveniente por razones de oportunidad.

3. Las modificaciones de planeamiento urbanístico que conlleven por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 % de la población o de la superficie de suelo urbano o urbanizable del municipio, supondrán, en todo caso, la revisión del planeamiento.

Asimismo, supondrá revisión de planeamiento urbanístico el desarrollo de sectores de suelo urbanizable residual cuando concurran las circunstancias especificadas en el párrafo anterior.

4. La revisión del contenido de los Planes se llevará a cabo conforme a las mismas reglas y requisitos establecidos para su aprobación.

Artículo 83. Modificación.

1. Se considera modificación de un instrumento de planeamiento la alteración de la delimitación de los Sectores, el cambio de la clasificación o calificación singular del suelo y, en general, cualquier reforma, variación o transformación de alguna de sus determinaciones, siempre que, por su entidad, no pueda considerarse un supuesto de revisión.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación precisas para su finalidad, incluyendo, además de cuanta documentación venga exigida en

la legislación básica estatal, una Memoria en la que conste expresa justificación y motivación de la necesidad o conveniencia de la reforma y un estudio o descripción de sus efectos sobre el planeamiento vigente.

Cuando se trate de modificaciones que tengan por objeto la construcción de un porcentaje determinado de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en la documentación de la modificación se establecerán las condiciones para que dichas viviendas se finalicen de forma previa o simultánea con las demás.

3. El procedimiento para efectuar modificaciones en los instrumentos de planeamiento será el mismo que el previsto para su aprobación, con excepción de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, en las que se atenderá a las siguientes reglas:

El trámite previsto en el artículo 67 tendrá carácter meramente potestativo.

Con la excepción de lo dispuesto en el apartado 6, la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento. A estos efectos, una vez finalizado el trámite de información pública y aprobado provisionalmente el Plan, el Ayuntamiento lo enviará a la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá emitir informe negativo vinculante por alguno de los motivos del apartado 2 del artículo 71. Caso de no producirse dicho informe en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, el silencio se entiende estimatorio. No se producirá el efecto señalado si la modificación del Plan no incluyera su documentación formal completa o si contuviera determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía.

Los Planes Generales que contengan el tipo de determinaciones de detalle que autorizan los artículos 44.2, 54 y 55 seguirán respecto de ellas el régimen de modificación de los Planes Parciales.

4. Cuando la modificación del Plan suponga un incremento de la edificabilidad residencial o de la densidad se requerirá la proporcional y paralela previsión de mayores espacios libres y equipamientos a ubicar en un entorno razonablemente próximo. En suelo urbano consolidado, pueden ser sustituidas dichas cesiones por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado.

5. Cuando la modificación implique el cambio de destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos colectivos, será preciso que el cambio suponga el paralelo establecimiento de otros servicios que, aunque de diferente finalidad, sean de similar categoría.

6. Cuando la modificación del Plan tenga por objeto u ocasione una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres y zonas verdes de uso público previstos en el Plan la aprobación corresponde a la Comisión Regional de Urbanismo que tendrá en cuenta, además de las especificaciones generales del artículo 71, la necesidad de mantener la misma o similar superficie de espacios libres previstos en el Plan vigente. La alteración de espacios libres privados previstos al amparo del apartado 4 del artículo 40 de esta Ley tendrá idéntico tratamiento.

7. Cuando la modificación del Plan General afecte a los instrumentos de desarrollo ya existentes, podrá tramitarse la modificación de éstos de forma simultánea a la de aquel. Se seguirán en paralelo expedientes separados, de aprobación sucesiva.

CAPÍTULO V.
EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 84. Publicación y entrada en vigor.

1. Los Planes urbanísticos y los Estudios de Detalle entrarán en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, que promoverá el órgano que los hubiera aprobado definitivamente.

Junto con el acuerdo de aprobación y además del articulado de las normas urbanísticas según lo dispuesto en la legislación de régimen local, la publicación incluirá la Memoria del Plan y una relación pormenorizada y numerada de todos los demás documentos de que conste formalmente aquel.

2. En los supuestos de aprobación parcial, la parte objeto de reparos no entrará en vigor hasta que se publique el acuerdo de aprobación definitiva de la correspondiente rectificación. El órgano competente para la aprobación dispondrá en tal caso la publicación conjunta y refundida de los documentos que constituyen el Plan, en los términos del apartado anterior.

Artículo 85. Obligatoriedad.

1. Las Administraciones Públicas y los particulares quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes y Normas urbanísticos de acuerdo con su estructura jerárquica y de conformidad con lo previsto en los mismos.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en el planeamiento urbanístico, así como las que, con independencia del mismo, se concedieren.

Artículo 86. Publicidad.

1. Con independencia de la publicación formal de los Planes, los Ayuntamientos están obligados a facilitar los derechos de los ciudadanos enumerados en esta Ley y, en concreto, a propiciar la máxima publicidad de los Planes de urbanismo cuya documentación oficial y completa podrá ser consultada en cualquier momento, en horas de oficina, por cuantas personas lo soliciten sin necesidad de demostrar un interés personal específico.

Todos los Ayuntamientos estarán obligados a editar una versión completa de sus Planes Generales de Ordenación Urbana, que podrán comercializar directamente o a través de los circuitos especializados habituales, a los efectos y de conformidad con el párrafo d) del artículo 8 de esta Ley.

2. Los particulares podrán solicitar por escrito información sobre las circunstancias urbanísticas de una determinada finca o zona del término municipal. La información que el Ayuntamiento proporcione contendrá todos los datos necesarios para identificar el régimen aplicable al área, ámbito o propiedad de que se trate, debiendo contener, además de los datos identificativos necesarios, referencia a la clase de suelo, normativa o planeamiento aplicable y posibilidades de utilización.

3. Toda publicidad de promoción de viviendas deberá incluir una referencia a la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia. El incumplimiento de esta prescripción será considerado infracción urbanística grave, con independencia de lo dispuesto en la normativa general de defensa de los consumidores.

4. En las enajenaciones de terrenos se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 87. Legitimación de expropiaciones.

1. La aprobación de los Planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

2. El planeamiento preverá en cada caso el contenido, alcance y finalidad de los bienes y derechos que sea necesario expropiar.

3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor de un Plan sin que se lleve a efecto la expropiación prevista en el mismo respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de los beneficios y cargas en los términos previstos en esta Ley, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurriese otro año desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si pasaran tres meses sin que la Administración la acepte, podrá dirigirse al Jurado Provincial de

Expropiación u órgano equivalente, que fijará el justiprecio conforme a los criterios y de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable. La valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente.

Artículo 88. Edificios fuera de ordenación.

1. Los edificios, instalaciones y usos del suelo existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación. Quedarán en todo caso fuera de ordenación los edificios y construcciones cuya expropiación o demolición estuviera expresamente prevista en el Plan.

2. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo f del apartado 1 del artículo 44, el Plan General deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones calificados como fuera de ordenación o establecer los criterios objetivos que permitan su identificación concreta. No obstante, cuando alguna instalación resultara claramente disconforme con las previsiones del Plan en atención a los criterios del apartado 1 de este artículo y no apareciera en la relación de edificios fuera de ordenación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá sobre su situación jurídica, con audiencia previa del interesado. La resolución que concrete el régimen de fuera de ordenación podrá suplir la ausencia de previsión del Plan.

3. Salvo que el propio planeamiento disponga otra cosa, en los edificios que se declaren fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la seguridad física del inmueble. En dichos edificios podrán asimismo realizarse otro tipo de obras cuando, a requerimiento de los propietarios, el Ayuntamiento levante acta previa en la que se recoja el estado, situación y valoración del edificio, a efectos de expropiación, y ésta sea aceptada expresamente por aquéllos.

4. Cuando la disconformidad con el Plan no impida la edificación en el mismo solar, el propietario podrá obtener licencia de demolición, sometiéndose en lo sucesivo al nuevo planeamiento, en los términos que resulten de la clase de suelo de que se trate. Los eventuales arrendatarios tendrán el derecho de retorno que les reconoce la legislación del Estado.

CAPÍTULO VI.
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS.

Artículo 89. Pequeños municipios.

A los efectos de esta Ley, se entiende por pequeños municipios los que tengan una población de derecho inferior a los 1.000 habitantes y un número de viviendas no superior a 400.

Ello, no obstante, el Gobierno podrá extender, total o parcialmente, el régimen urbanístico previsto para estos municipios a aquellos otros que, aun superando el requisito del número de viviendas, tengan una población inferior a 1.500 habitantes y cuyas características de población, estructura y morfología así lo aconsejen. El acuerdo deberá ser motivado y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 90. Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios.

1. El Plan de Ordenación Urbana de los pequeños municipios deberá, como mínimo, clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de sus posibles clases. Establecerá también la ordenación detallada del suelo urbano y, en su caso, el régimen de protección del suelo rústico. De prever suelo urbanizable, contendrá al menos las condiciones negativas de su ordenación.

Ello, no obstante, el Plan podrá contener cualesquiera otras determinaciones previstas con carácter general en esta Ley para los Planes Generales.

2. En el suelo urbano, el Plan podrá señalar las alineaciones y rasantes que sean necesarias. De no hacerlo el Plan, se fijarán en Estudios de Detalle o mediante Ordenanzas municipales.

3. Salvo disposición en contrario del Plan General, en el suelo urbano de los municipios a los que se refiere este capítulo no serán de aplicación las reservas mínimas de espacios libres previstas en los artículos 39 y 40 de esta Ley.

4. El contenido del Plan General se desarrollará en la documentación a que se refiere el artículo 52 de esta Ley, salvo, y sin perjuicio de la memoria de sostenibilidad económica prevista en la legislación básica estatal, el estudio del párrafo e del apartado 1 de dicho artículo, que no será necesario. El resto de la documentación se reducirá al mínimo imprescindible para identificar y concretar las determinaciones del Plan.

Artículo 91. Procedimiento de aprobación del Plan en los pequeños municipios.

El procedimiento de aprobación del Plan General en los municipios a que se refiere el artículo 89 será el regulado en los artículos 66 y siguientes de esta Ley, con las siguientes especialidades:

El Plan será elaborado por el Ayuntamiento, que, en aplicación de las previsiones de la legislación de régimen local, podrá solicitar la ayuda técnica o económica de la Comunidad Autónoma.

No será obligatorio el trámite previo a que se refiere el artículo 67.

El plazo del silencio positivo previsto en el apartado 4 del artículo 71 será de tres meses.

TÍTULO II.
CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO I.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 92. Clases de suelo.

1. A los efectos de esta Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y rústico.

2. El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.

3. El suelo urbanizable podrá ser delimitado o residual.

4. El suelo rústico puede ser suelo rústico de especial protección o suelo rústico de protección ordinaria.

Artículo 93. Clasificación del suelo.

Corresponde al Plan General la clasificación del suelo de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías enumeradas en el artículo anterior.

Artículo 94. Clasificación del suelo en municipios sin Plan.

1. De conformidad con la legislación del Estado, en los municipios sin Plan General no existirá la categoría de suelo urbanizable. El suelo rústico será el suelo residual delimitado negativamente por referencia al suelo urbano. El suelo urbano adquiere tal condición de acuerdo con los criterios derivados de esta misma Ley.

2. En los municipios sin Plan el suelo urbano seguirá el régimen del suelo urbano consolidado cuando cumpla las condiciones de los párrafos a ó b del apartado 1 del artículo 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96. El resto del suelo estará sometido al régimen del suelo rústico de especial protección.

CAPÍTULO II.
DETERMINACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

SECCIÓN 1. SUELO URBANO.

Artículo 95. Suelo urbano.

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

Los terrenos ya transformados que el Plan General incluya en esta clase de suelo por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan, integrado en una malla urbana de características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que permita el planeamiento.

Los terrenos que el Plan General incluya por estar integrados en áreas edificadas en, al menos, la mitad de su superficie, siempre que la parte edificada reúna como mínimo tres de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

Los terrenos que, no contando con los requisitos legalmente establecidos para ser clasificados como suelos urbanos, sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado que merezca una consideración específica en función de sus características morfológicas, tipología tradicional de las edificaciones, vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la imbricación racional del núcleo con el medio físico donde se sitúa.

2. En los municipios sin Plan tendrán la condición de suelo urbano tanto los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones que se permitan y estando integrados en una malla urbana, como los terrenos que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie.

Del mismo modo podrán delimitar los suelos de núcleo tradicional regulados en la letra d del apartado anterior.

A estos efectos el Ayuntamiento Pleno delimitará gráficamente dichos terrenos, sometiendo dicha delimitación a información pública por plazo de veinte días, tras su aprobación inicial. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

Artículo 96. Suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente.

2. El resto del suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Artículo 97. Derechos en el suelo urbano consolidado.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico, una vez completada su urbanización y cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 98.

Artículo 98. Deberes en el suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado los promotores tienen los siguientes deberes:

Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar.

Regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

Ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas.

Edificar los solares en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

En las modificaciones de planeamiento, ceder, libre de cargas, el suelo correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad generada por la nueva ordenación urbanística al atribuir una mayor edificabilidad, densidad o asignación de nuevo uso respecto de la preexistente. Dicha cesión podrá ser sustituida por su equivalente económico conforme a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

Artículo 99. Derechos en el suelo urbano no consolidado.

Los promotores de terrenos en el suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación en las condiciones y requisitos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico, una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 100.

Artículo 100. Deberes en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado los promotores tienen los siguientes deberes:

Proceder a la distribución y reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a su ejecución material.

Ceder gratuitamente al municipio, libres de cargas, los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones locales, así como los correspondientes a los sistemas generales incluidos en la unidad de actuación o adscritos a ella para su gestión.

Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar, así como la urbanización correspondiente a las dotaciones locales, incluidas las de conexión a los sistemas generales.

Ceder gratuitamente al Municipio, libre de cargas, el suelo correspondiente al quince por ciento del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o, de no haberlos, de la unidad de actuación.

El planeamiento excepcionalmente podrá reducir o incrementar dicho porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un 20% en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio de los restantes de su misma categoría de suelo.

Cuando se acredite la imposibilidad de ceder parcelas edificables para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha cesión por su equivalente económico previa valoración pericial por técnico municipal y conforme a lo dispuesto en la legislación del Estado. En todo caso, el Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo de cesión, debiendo tenerse en cuenta este criterio en el supuesto de sustitución económica.

Edificar los solares resultantes en las condiciones y plazos que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

Artículo 100 bis. Régimen del suelo urbano de núcleo tradicional.

1. Los núcleos tradicionales delimitados por el planeamiento se regirán por el régimen de suelo urbano de los pequeños municipios, previsto en el Capítulo VII del Título III de esta Ley.

2. El planeamiento regulará el régimen de derechos y deberes así como las condiciones de uso y de edificación de los núcleos tradicionales, quedando prohibidos todas aquellas actividades, construcciones y usos que desvirtúen las características que hayan fundamentado la inclusión de los terrenos dentro de la categoría de núcleo tradicional.

3. Los núcleos tradicionales identificados en las delimitaciones gráficas de suelo urbano se regirán por las disposiciones del Decreto 57/2006, de 25 de mayo, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales, que les sean de directa aplicación.

Artículo 101. Solar.

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación y uso inmediato que reúnan los siguientes requisitos:

Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas y criterios establecidos en él, debiendo tener señaladas, en todo caso, alineaciones y rasantes.

Si no existiere planeamiento o en ausencia de determinación de éste, se precisará que, además de contar con los requisitos generales del párrafo a) del apartado 1 del artículo 95, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Artículo 102. Disposiciones comunes para el suelo urbano.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías.

En las mismas condiciones podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

2. En casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas del suelo urbano no consolidado, siempre que la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente queden suficientemente garantizados y el propietario asuma las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 103.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que, motivadamente y conforme al planeamiento general, puedan ser objeto de transformación por ser los suelos precisos e idóneos para atender las necesidades de transformación urbanística.

Artículo 104. Suelo urbanizable delimitado y residual.

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los terrenos que el Plan General defina por considerarlos motivadamente de urbanización prioritaria para garantizar un desarrollo urbano racional.

El Plan General establecerá las concretas condiciones de ejecución en este tipo de suelo, que será dividido en uno o varios Sectores a efectos de su urbanización.

2. Los terrenos que no sean incluidos por el Plan en la categoría a que se refiere el apartado anterior tendrán la consideración de suelo urbanizable residual, pudiendo desarrollarse aquellos destinados a uso residencial una vez agotado mayoritariamente el suelo urbanizable delimitado.

Artículo 105. Derechos en el suelo urbanizable.

1. Salvo que el Plan General hubiera adelantado las determinaciones y condiciones propias del Plan Parcial para poder actuar directamente sin él, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial que regule y contemple las condiciones de la urbanización y de su posterior edificación, una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo 106.

2. En los supuestos a que hace referencia el apartado anterior, mientras no se apruebe el Plan Parcial, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 107, los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar, disponer de los terrenos conforme a su estricta naturaleza rústica, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos o similares propios de los mismos. Durante ese tiempo, se aplicará para este tipo de suelo el régimen establecido en el artículo 113 de esta Ley para el suelo rústico de protección ordinaria, con la excepción de las viviendas unifamiliares a que hace referencia el apartado 2 de dicho artículo, respecto de las cuales se seguirá el siguiente régimen:

Estarán prohibidas en el suelo urbanizable delimitado.

Serán posibles en el suelo urbanizable residual en los términos del artículo 114, salvo que el Plan General las prohíba expresamente para no condicionar el desarrollo urbano de dicho suelo.

3. Tendrán también derecho los propietarios de estos terrenos a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo o proponiendo por sí mismos un Plan de iniciativa particular, en los términos previstos en los artículos 57 y 75 de esta Ley.

Artículo 106. Deberes en el suelo urbanizable.

Para la ejecución del planeamiento de desarrollo y consolidar el derecho a edificar, los promotores de terrenos en el suelo urbanizable tendrán los mismos deberes previstos en el artículo 100 de esta Ley para los promotores de suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbanizable residual, el deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización incluye las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación pretendida y las de ampliación o refuerzo de dichos sistemas que imponga la dimensión, densidad e intensidad de uso que aquélla genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que el planeamiento general establezca para dotar de autonomía técnica a la actuación de que se trate.

Artículo 107. Usos y obras provisionales en suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial que permita la urbanización, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por esta Ley, la legislación sectorial o el planeamiento municipal aplicable. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas sin indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se regirá por el procedimiento propio de las licencias y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3. SUELO RÚSTICO

Artículo 108. Suelo rústico de especial protección.

1. Tendrán la condición de suelo rústico de especial protección los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

Que estén sometidos a un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana conforme a los planes y normas de ordenación territorial o a la legislación sectorial pertinente en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, de riesgos naturales acreditados, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Que sean clasificados como tales por los Planes Generales de Ordenación Urbana o, en su defecto, por las Normas Urbanísticas Regionales o Comarcales por estimar necesario

preservarlos de su transformación urbana en atención a los valores genéricos a que se ha hecho referencia en el párrafo a anterior, a sus riquezas naturales o a su importancia agrícola, forestal o ganadera.

2. El suelo rústico de especial protección quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 109. Suelo rústico de protección ordinaria.

1. Tendrán la consideración de suelo rústico de protección ordinaria los terrenos que, no reuniendo los requisitos y características del artículo anterior, el Plan General les reconozca motivadamente tal carácter con objeto de preservarlos de las construcciones propias de las zonas urbanas y de su desarrollo urbano integral, por considerarlo inadecuado en atención a alguna de las siguientes circunstancias:

Las características físicas de la zona de que se trate.

La incompatibilidad con el modelo urbanístico y territorial adoptado.

La inconveniencia de soluciones bruscas entre el suelo urbanizable y el suelo rústico de especial protección.

La preservación y encauzamiento de formas de ocupación del territorio y asentamientos no urbanos considerados desde la perspectiva y exigencias del desarrollo sostenible.

2. El suelo rústico de protección ordinaria quedará sujeto al régimen previsto para este tipo de suelo en los artículos siguientes.

Artículo 110. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

Los propietarios de suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros semejantes vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 112 a 116 de esta Ley.

Artículo 111. Limitaciones de los propietarios en suelo rústico.

1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

2. Los propietarios de terrenos en suelo rústico no podrán exigir de las Administraciones Públicas obras de urbanización y servicios urbanísticos.

Artículo 112. Régimen del suelo rústico de especial protección.

1. En el suelo rústico de especial protección estarán prohibidas las construcciones, actividades y usos que impliquen la transformación de su naturaleza y destino o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por el planeamiento territorial y la legislación sectorial.

2. En el suelo rústico de especial protección se estará a lo dispuesto en este artículo o al régimen más restrictivo que pudiera derivarse del planeamiento territorial, de la legislación sectorial o del planeamiento urbanístico aplicable.

3. En ausencia de previsión específica más limitativa en los instrumentos normativos a que hace referencia el apartado anterior, en el suelo rústico de especial protección podrán ser autorizadas, con carácter excepcional, las siguientes construcciones y usos:

Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

Las instalaciones agroalimentarias complementarias, teniendo esa consideración, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos que fuera imprescindible ubicar en suelo rústico.

Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas, siempre que se trate de un suelo rústico especialmente protegido para esa finalidad.

Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en un Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico elaborado por el Ayuntamiento que incluya las edificaciones existentes con características arquitectónicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación rural del entorno y una superficie construida no inferior a cincuenta metros cuadrados.

Dicho Catálogo podrá contemplar ampliaciones de hasta un diez por ciento de la superficie construida para uso de vivienda o hasta un veinte por ciento de la misma para fines culturales, artesanales, de ocio o turismo rural.

4. Para autorizar la instalación de los supuestos del apartado 3 de este artículo se tendrá en cuenta el carácter tasado de la excepción, los criterios genéricos del apartado 1 y el principio de que las construcciones autorizables no lesionen de manera importante o sustancial el valor que fundamentó la clasificación del suelo como especialmente protegido.

Artículo 113. Régimen del suelo rústico de protección ordinaria.

1. En ausencia de previsión específica más limitativa que se incluya en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico que resulten aplicables, en el suelo rústico de protección ordinaria podrán ser autorizadas las siguientes construcciones y usos:

Las instalaciones que sean necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y otras análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, incluidas las viviendas de las personas que hayan de vivir y vivan real y permanentemente vinculadas a la correspondiente explotación.

Las instalaciones agroalimentarias complementarias, considerándose como tales, entre otras, las que tengan por objeto la transformación y venta directa de los productos de la explotación.

Las construcciones e instalaciones, permanentes o no, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas e infraestructuras.

Las actividades y usos considerados de utilidad pública o interés social por la Administración sectorial correspondiente, así como otros usos cuya ubicación en suelo rústico fuera imprescindible.

Las actividades extractivas y las construcciones vinculadas a ellas.

Los usos y construcciones industriales, comerciales y de almacenamiento cuya ubicación en suelo rústico sea imprescindible.

Las obras de reestructuración, renovación y reforma de edificaciones preexistentes, que no estén fuera de ordenación, para ser destinadas a los usos autorizados en este artículo, así como a uso residencial, cultural, actividad artesanal, de ocio o turismo rural, siempre que estén incluidas en el catálogo al que se refiere el artículo 112.3.f y con las mismas características y condiciones establecidas en aquel.

Viviendas aisladas de carácter unifamiliar, así como pequeñas instalaciones vinculadas a actividades artesanales, de ocio y turismo rural, siempre que se pretenda su construcción en terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales y que vengan así reflejados en el planeamiento territorial o urbanístico.

2. En el suelo rústico de protección ordinaria que no sea el previsto en el párrafo h del apartado anterior, sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades de ocio y turismo rural, así como viviendas aisladas de carácter unifamiliar cuando así se contemple expresamente en el planeamiento territorial, que deberá prever las determinaciones procedentes en materia de alturas, ocupación, superficie y otras análogas. En tales supuestos, se estará a las determinaciones de dichos Planes y, en su caso, a las previsiones más limitativas que puedan contenerse en el planeamiento municipal.

Artículo 114. Construcciones en suelo rústico.

1. En los supuestos a que se refieren los artículos anteriores será, en todo caso, de aplicación lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente Ley como normas de aplicación directa.

2. El planeamiento territorial o urbanístico determinará las condiciones de diseño permitidas para tal tipo de edificaciones y fijará los demás requisitos que resulten pertinentes.

3. Quedan particularmente prohibidas las construcciones residenciales colectivas o propias del entorno urbano, entendiendo por tales aquéllas con acceso o servicios comunes para más de una vivienda.

4. La altura máxima de las viviendas que puedan autorizarse no será superior a ocho metros, medidos desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación hasta su cumbrera, y la ocupación de parcela no superará el diez por ciento de su superficie.

5. La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil quinientos metros cuadrados. La separación de la vivienda de las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

6. Asimismo, sin perjuicio de previsiones más restrictivas contenidas en la legislación sectorial de carreteras, los cerramientos se situarán de tal manera que la distancia mínima al límite exterior de la calzada, vial o camino sea de tres metros, debiendo los propietarios ceder gratuitamente al Ayuntamiento, y acondicionar, con ese límite, los terrenos necesarios para la ampliación del viario preexistente.

7. Será obligatorio presentar junto a la solicitud de autorización, el estudio de adaptación al entorno a que se refiere el artículo 190.d donde se introducirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción solicitada, así como respetar la tipología y las condiciones volumétricas de la zona.

8. Las edificaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere el menor grado posible, tanto en el perfil modificado como en el resto de la parcela.

9. Las infraestructuras mínimas para obtener los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, correrán por cuenta del promotor de la actuación, tanto la construcción como su conservación y mantenimiento.

10. Para las edificaciones a que se refiere el artículo 113.1.h el planeamiento urbanístico observará, además del cumplimiento de los apartados anteriores de este artículo, con excepción del apartado 5, las siguientes condiciones:

El número de viviendas admisible no podrá superar el número de viviendas preexistentes en el núcleo urbano o tradicional en el momento de aprobación definitiva del Plan Especial.

La parcela mínima para la edificación será al menos de dos mil metros cuadrados. La separación de las viviendas con las fincas colindantes no será inferior a diez metros.

Las nuevas edificaciones deberán apoyarse en la red de caminos existentes, introduciendo únicamente los viarios imprescindibles para su acceso.

Artículo 115. Competencia para autorizar construcciones en suelo rústico.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos excepcionalmente permitidos en el artículo 112 de esta Ley en el suelo rústico de especial protección corresponderá a la Comisión Regional de Urbanismo.

2. Sin perjuicio asimismo de lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, la autorización para las construcciones y usos permitidos en el artículo 113 de esta Ley en el suelo rústico de protección ordinaria corresponderá:

Al Ayuntamiento, en los municipios con Plan General, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que será vinculante cuando proponga la denegación fundada en infracción concreta de los requisitos y condiciones previstos en esta Ley o en el planeamiento territorial.

A la Comisión Regional de Urbanismo, en los municipios sin Plan.

Artículo 116. Procedimiento para autorizar construcciones en suelo rústico.

1. El procedimiento para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior, cuando la competencia corresponda a la Comisión Regional de Urbanismo, será el siguiente:

Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se expresarán las características del emplazamiento y construcción que se pretenda, reflejadas en plano de situación, la adecuada justificación de los requisitos previstos en el planeamiento o la legislación de que se trate, las soluciones previstas de acceso y servicios necesarios y la justificación de la inexistencia de repercusiones negativas de carácter ambiental, así como justificación de las notificaciones efectuadas a los colindantes.

Sometimiento de la solicitud a información pública, por plazo de quince días. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria. La información pública se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Informe del Ayuntamiento.

Resolución definitiva motivada y comunicación al Ayuntamiento.

La autorización a que se refiere este apartado es independiente de la licencia urbanística, que se regulará por su normativa específica.

2. Cuando la competencia para otorgar la autorización a que se refiere el artículo anterior corresponda al Ayuntamiento, la solicitud se integrará en el procedimiento previsto para la obtención de licencias urbanísticas, con las siguientes peculiaridades:

Será preceptivo un período de información pública por plazo no inferior a un mes. El citado trámite será anunciado en el Boletín Oficial de Cantabria y se someterá a los demás requisitos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Al mismo tiempo que se inicia el período de información pública, y por idéntico plazo, la solicitud será comunicada a la Comisión Regional de Urbanismo, a los efectos del informe a que se refiere el párrafo a del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley. Transcurrido un mes sin que la Comisión se haya pronunciado, se entenderá que el informe es positivo.

3. La autorización a que se refiere este artículo podrá ser concedida, denegada motivadamente o condicionada. En este último caso, de ser aceptadas por el solicitante las condiciones impuestas por la Administración, deberán hacerse constar en un Convenio urbanístico formalizado en el plazo de dos meses desde la comunicación oficial. Transcurrido dicho plazo, la solicitud se entenderá denegada, sin perjuicio de los recursos que quepan contra ella.

4. Si transcurrieren tres meses desde que la documentación completa tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, sin que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, el Ayuntamiento resuelvan acerca de la solicitud, se entenderá la misma desestimada.

5. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, si transcurren dos meses desde la solicitud que incluya, completa, la documentación exigida, el particular podrá promover el trámite de información pública instando al efecto lo que proceda.

6. Los terrenos de suelo rústico en los que se autoricen las construcciones e instalaciones a que se refieren los artículos 112 a 114 quedarán vinculados al uso autorizado debiendo dejar constancia en el Registro de la Propiedad de su condición de parcelas indivisibles y de las limitaciones impuestas por la autorización.

TÍTULO III.
EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 117. Gestión urbanística.

1. Se entiende por ejecución o gestión urbanística el conjunto de actuaciones, públicas o privadas, encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones del planeamiento, incluyendo las operaciones necesarias para concretar el derecho de los afectados a la justa distribución de beneficios y cargas y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. La ejecución del planeamiento se llevará normalmente a cabo por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley.

3. En el suelo urbano consolidado la ejecución del planeamiento podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas.

4. Las Administraciones Públicas podrán llevar a cabo también actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los sistemas generales o cualesquiera otras dotaciones urbanísticas.

Artículo 118. Competencias y entes de gestión.

1. La ejecución de los Planes de Ordenación Urbana corresponde a los Municipios, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos en la presente Ley.

2. Los Municipios y la Comunidad Autónoma podrán constituir al efecto entes de naturaleza pública o privada para la ejecución del planeamiento correspondiente, así como agruparse con otros y constituir entes conjuntos en los términos previstos en la legislación de régimen local.

3. Las sociedades mercantiles públicas autonómicas que tengan como objeto la gestión y desarrollo de suelo industrial y residencial para cualquier régimen de viviendas de protección oficial tendrán la consideración de beneficiarias en la ejecución de los planes que se desarrollen por el sistema de expropiación forzosa.

Artículo 119. Entidades urbanísticas colaboradoras.

1. Los interesados afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras destinadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de la urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras, cuando ejerzan funciones públicas, tendrán carácter administrativo, dependerán del Ayuntamiento respectivo y se regirán por el Derecho Público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

3. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación de la constitución y Estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras. Dichas entidades deberán inscribirse en el correspondiente Registro municipal. El Ayuntamiento dará cuenta de la inscripción a la Administración de la Comunidad Autónoma.

4. La afección de una finca a los fines de una entidad urbanística colaboradora tendrá carácter real, debiéndose hacer constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 120. Presupuestos de la ejecución.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento pormenorizado que en cada caso sea exigible según las distintas clases de suelo.

2. En el suelo urbano consolidado serán suficientes las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que éste remitiese a un Plan Especial y sin perjuicio de la aprobación de Estudios de Detalle cuando sean necesarios para los objetivos y finalidades del artículo 61 de esta Ley.

3. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que desarrolle el Sector correspondiente o, en su caso, y para el suelo urbano, un Plan Especial de Reforma Interior. Todo ello, salvo que el Plan General contuviese las determinaciones y contenidos de un Plan Parcial asumiendo los efectos de éste, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 44 de esta Ley.

4. En el suelo urbanizable residual se requerirá siempre la aprobación de un Plan Parcial.

Artículo 121. Unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación son los ámbitos territoriales delimitados para posibilitar la ejecución integrada del planeamiento con autonomía técnica y económica, así como para hacer posible el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización y la distribución equitativa entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del citado planeamiento. Las unidades de actuación serán normalmente continuas, pero podrán ser también discontinuas si se justifica adecuadamente.

2. En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable el Sector podrá dividirse en varias unidades de actuación o constituir, todo él, una sola unidad.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán contener, para las distintas clases de suelo, la delimitación de las pertinentes unidades de actuación. En su defecto, corresponderá al Alcalde delimitarlas previa información pública por plazo de veinte días y notificación a los propietarios afectados. El mismo procedimiento será de aplicación para modificar unidades de actuación ya delimitadas.

Artículo 122. Criterios y requisitos para delimitar unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Que por sus dimensiones y características de la ordenación permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización derivados del planeamiento de que se trate.

Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la urbanización.

Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2. No podrán delimitarse unidades de actuación que tengan entre sí diferencias de aprovechamiento superiores al 15 % del aprovechamiento medio del correspondiente Sector.

3. Los sistemas generales localizados en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado podrán ser adscritos a aquellas unidades de actuación que tengan un aprovechamiento superior al medio del Sector correspondiente para su obtención y

financiación con cargo a las mismas, aunque dichos sistemas generales no estén físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

CAPÍTULO II.
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 123. Aprovechamiento urbanístico.

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento, cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél.

2. El aprovechamiento urbanístico se expresará en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria más característicos del ámbito de actuación de que se trate. El planeamiento fijará motivadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dichos usos y tipologías y los demás de la superficie o Sector, en función de las circunstancias del municipio y la zona considerada. En defecto de estos coeficientes el aprovechamiento real y su valoración se obtendrán por aplicación de las condiciones generales de la edificación establecidas por el planeamiento.

3. A efectos de la gestión urbanística el aprovechamiento puede también medirse y calcularse en dinero o en cualquier otra unidad ideal de medida que traduzca las previsiones de los apartados anteriores.

Artículo 124. Aprovechamiento urbanístico privatizable.

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico privatizable la superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología más características de una determinada zona que el titular de un terreno puede incorporar a su patrimonio de acuerdo con lo que determine el planeamiento y previo cumplimiento de las cesiones, cargas y deberes legalmente establecidos.

2. El cálculo del aprovechamiento privatizable se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 125. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio de un concreto ámbito territorial es el resultado de dividir su aprovechamiento urbanístico total por la superficie de dicho ámbito. Se calculará conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El Plan General definirá el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, en su caso, el de las unidades de actuación delimitadas por el mismo. Los Planes Parciales definirán el aprovechamiento de las unidades de actuación cuando éstas no vengan delimitadas por el planeamiento general, respetando en todo caso la ponderación y usos fijados por dicho Plan General.

3. Para el cálculo del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución o de cada unidad de actuación, se considerará en el numerador de la división a que hace referencia el apartado 1, el aprovechamiento total, incluyendo el aprovechamiento dotacional privado y excluyendo las dotaciones públicas. En el denominador de dicha operación se tendrá en cuenta la superficie total del ámbito de que se trate, incluidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local y general previstas en el Plan, así como aquellos otros que, aun no hallándose en la superficie considerada, sean adscritos a ella por el planeamiento para su obtención. En la superficie a computar podrán incluirse también los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que se hubiesen ya obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación forzosa u otra forma de adquisición onerosa.

4. A efectos de su adscripción, ocupación o expropiación, el aprovechamiento medio aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en Sectores será la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que a efectos catastrales esté incluido el terreno.

5. En el suelo urbanizable residual el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio del de los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

Artículo 126. Aprovechamiento privado.

1. El aprovechamiento urbanístico que el propietario de una parcela puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano consolidado será el establecido por el planeamiento para la parcela de que se trate.

2. El aprovechamiento urbanístico que el propietario puede incorporar a su patrimonio en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 85 % del aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de la equidistribución y, de no haberlos, de la unidad de actuación, o el porcentaje superior a éste que en cada caso determine el planeamiento.

Artículo 127. Diferencias de aprovechamiento entre unidades de actuación.

1. Cuando los aprovechamientos de una unidad de actuación superen el aprovechamiento medio del Sector o Sectores que constituyan el ámbito de equidistribución en el que aquélla se encuentre, el exceso corresponderá a la Administración, que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en unidades de actuación que se hallen en la situación inversa, a la obtención de terrenos dotacionales no incluidos o adscritos a unidades de actuación o para ampliar, en su caso, el patrimonio municipal del suelo.

2. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de actuación fueran inferiores a los aprovechamientos privatizables, se adoptarán todas o algunas de las siguientes opciones a elección de la Administración:

Se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento que no es posible adquirir, sufragando la Administración la diferencia.

Se disminuirá la cesión de aprovechamientos que corresponda al Ayuntamiento según lo dispuesto en el artículo 100 en cuantía igual al aprovechamiento privado no materializable en la unidad.

Se compensará la diferencia en otras unidades de actuación excedentarias o con aprovechamiento propio de la Administración o se indemnizará en metálico, una vez esté aprobado y garantizado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 128. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los afectados incluirán todos aquellos que sean necesarios y adecuados a la finalidad de ejecución del planeamiento y comprenderán, al menos, los siguientes conceptos:

El coste de las obras de vialidad, incluida la pavimentación de calzadas y encintado de aceras, así como el arbolado, jardinería y mobiliario urbano que estén previstos en los planes.

La ejecución y urbanización de los espacios libres públicos incluidos como dotaciones locales, mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado.

El abastecimiento de agua potable, incluidos los gastos de captación, depósito, tratamiento y distribución y las obras de saneamiento, conducciones, colectores, sumideros y las instalaciones de depuración.

Las instalaciones de riego y servicios antiincendio.

El suministro de energía eléctrica y alumbrado público, incluyendo las instalaciones de conducción y distribución.

La canalización e instalación de las redes de telecomunicaciones y los demás servicios exigidos por el planeamiento.

Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones exigidas por la ejecución de los planes.

Las indemnizaciones procedentes por la extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones, así como por el cese de actividades o traslados y las derivaciones de los derechos de retorno y realojo previstos en la Ley.

El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización, así como los gastos originados por la reparcelación.

2. En el suelo urbanizable residual los afectados habrán de sufragar asimismo las obras previstas en el planeamiento y concretadas en el ejercicio del derecho de consulta previsto en el artículo 57.

3. Los gastos de instalación de las redes de suministros a que se refieren los párrafos c, e y f del apartado 1 anterior se entienden sin perjuicio del derecho o posibilidad de reintegrarse de ellos por las empresas suministradoras.

4. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en proporción suficiente para compensarlos.

5. La Administración municipal queda eximida de participar en los gastos de urbanización por razón del aprovechamiento que, en virtud de cesión obligatoria, le corresponda.

CAPÍTULO III.
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1. NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Artículo 129. Concepto y supuestos de la normalización de fincas.

1. Se entiende por normalización de fincas la operación en virtud de la cual se redefinen los linderos de las propiedades al objeto de adaptar la configuración física de aquéllas a las determinaciones del Plan.

2. Procederá la normalización de fincas siempre que, siendo preciso regularizar la configuración física de las fincas, no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios. En particular, procederá la normalización en los supuestos de actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado.

3. La normalización, que incluirá una breve Memoria y planos justificativos, será acordada por el Alcalde, previa audiencia de los interesados por plazo común de veinte días, y se limitará a definir los nuevos linderos. No podrá afectar a las construcciones preexistentes, salvo las declaradas fuera de ordenación. Las eventuales variaciones en el valor de las fincas se compensarán en metálico o en la forma que en cada caso se convenga.

SECCIÓN 2. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Artículo 130. Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística se aplicará en los siguientes supuestos:

Para la obtención aislada de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas y cuando no esté previsto otro procedimiento de los enumerados en los artículos 142 y 143 de esta Ley.

Para la regularización de fincas, formación de manzanas y demás actuaciones aisladas en que convenga suprimir elementos constructivos preexistentes.

Para cuando se haya establecido este sistema en actuaciones integradas en unidades de actuación.

Como instrumento adicional al servicio de los urbanizadores en los sistemas de actuación de base privada en los términos y con las condiciones reguladas en el capítulo VI de este título.

Para la constitución y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

Por incumplimiento de la función social de la propiedad.

En todos los demás supuestos legalmente establecidos.

2. En el supuesto del párrafo a del apartado 1 anterior y, en general, cuando la expropiación esté prevista en el planeamiento respecto de terrenos no susceptibles de edificación y aprovechamiento privado y que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la distribución de beneficios, la inactividad de la Administración en el inicio del expediente expropiatorio facultará a los propietarios a hacer uso de las previsiones del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley.

3. En los supuestos mencionados en el apartado anterior y, en general, en todos aquellos en los que la expropiación no se utiliza como sistema de ejecución de unidades de actuación, el coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación, mediante la imposición de contribuciones especiales.

4. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en esta Ley y le será de aplicación la legislación general del Estado en lo referente a la fijación de justiprecio, reversión de terrenos expropiados, inscripción en el Registro de la Propiedad y, en general, en todo lo que constitucionalmente corresponde a la competencia estatal.

Artículo 131. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

1. La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad se podrá aplicar:

Por inobservancia de los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización de los terrenos o, en su caso, para la edificación de acuerdo con lo previsto en los artículos 246 y siguientes de la presente Ley.

En los supuestos de parcelaciones ilegales.

2. En el supuesto del párrafo a) del apartado anterior, constatado el incumplimiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que en el plazo máximo de seis meses proceda a completar la urbanización. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado el proceso se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio. En tales casos, del justiprecio que proceda se deducirá el importe de la multa que hubiera sido impuesta.

Una vez expropiado el terreno, el Ayuntamiento decidirá en el plazo de seis meses sobre el modo de llevar a cabo la urbanización inacabada.

Artículo 132. Constitución de servidumbres.

1. Podrá imponerse la constitución de servidumbres, con arreglo a la legislación expropiatoria, como alternativa a la expropiación absoluta cuando para la ejecución del planeamiento no sea necesaria la titularidad del dominio, siempre que el justiprecio que proceda abonar no exceda de la mitad del importe que racionalmente se pueda prever que correspondería por la expropiación del dominio.

2. Cuando hubieren de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento previsto en la legislación expropiatoria.

SECCIÓN 3. OCUPACIÓN DIRECTA

Artículo 133. Concepto de ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos dotacionales públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación excedentaria.

2. La ocupación directa requerirá que esté aprobado el planeamiento de detalle en cada caso preciso y que el Ayuntamiento haya determinado también tanto el aprovechamiento

correspondiente al titular del terreno que se pretende ocupar como el de las unidades de actuación excedentarias en las que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento.

Artículo 134. Procedimiento de la ocupación directa.

El procedimiento de aplicación de la ocupación directa deberá ajustarse a las siguientes reglas:

El Ayuntamiento publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos y unidad o unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos. A continuación, durante el plazo de un mes, los interesados podrán alegar lo que estimen conveniente. Al mismo tiempo se solicitará certificación de dominio al Registro de la Propiedad y la práctica de los asientos que correspondan.

La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de la información pública y notificación, levantándose acta en la que se harán constar, al menos, los siguientes extremos:

Lugar y fecha de otorgamiento.

Identificación de los titulares de los terrenos a ocupar y situación registral de éstos.

Superficie a ocupar y aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

Unidades de actuación donde han de hacerse efectivos los aprovechamientos.

Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

La Administración expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación de los extremos señalados en la regla 2 anterior. Una copia de dicha certificación, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la Administración, en los términos establecidos por la legislación estatal.

Los propietarios afectados tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal en los términos de la legislación del Estado. Asimismo, transcurridos cuatro años sin que se haya procedido a la ejecución del Plan en la unidad de actuación donde los propietarios hayan sido integrados, éstos tendrán derecho a que la Administración expropie sus terrenos. A tal fin, procederán en los términos del párrafo segundo del apartado 3 del artículo 87 de esta Ley.

SECCIÓN 4. REPARCELACIÓN

Artículo 135. Concepto de reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de actuación para su nueva y posterior división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los afectados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento urbanístico en las zonas aptas para la edificación y localizar, en su caso, en esas mismas zonas, el aprovechamiento que en virtud de los deberes de cesión corresponda al Ayuntamiento.

3. Cuando sean necesarios procesos reparcelatorios no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Artículo 136. Innecesariedad de la reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes supuestos:

Cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación pertenezca a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios titulares, cuando la cuantía de los derechos de los que sean minoritarios imponga la reparcelación económica conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

Cuando el Plan se ejecute por el sistema de expropiación.

Cuando se trate de actuaciones aisladas en suelo urbano.

Cuando se trate de ejecutar un plan que afecte a una superficie ya reparcelada sin que se altere el equilibrio económico entre los propietarios.

Artículo 137. Contenido y reglas de la reparcelación.

1. Salvo acuerdo unánime en contrario de todos los propietarios afectados, la reparcelación se ajustará a los siguientes criterios:

Cada propietario recibirá parcelas aptas para edificar y para poder plasmar el aprovechamiento que le corresponda en proporción a la superficie aportada y, si fuera posible, sobre las fincas originales. Las diferencias de adjudicación de terrenos serán objeto de compensación económica entre los interesados.

Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita la adjudicación de fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso o sustituirse por una indemnización en metálico.

Para la asignación de las parcelas edificables resultantes se tendrán en cuenta los criterios para fijar el aprovechamiento urbanístico y, en su caso, las normas de valoración del suelo de la legislación del Estado. No se harán adjudicaciones de parcelas que excedan del 15 % de los derechos de los adjudicatarios.

Las compensaciones económicas, sustitutivas o complementarias, por diferencias de adjudicación se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al conjunto de los demás propietarios o la entidad urbanizadora que los represente en concepto de gastos de urbanización y mejoras.

Las obras de urbanización preexistentes que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan serán consideradas obras de urbanización con cargo al conjunto de los propietarios o la entidad urbanizadora que los represente. Su importe se satisfará al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. Cuando haya discordancia entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta en el expediente de reparcelación.

4. No serán objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta y los inmuebles formalmente incluidos en alguna categoría protectora propia de la legislación del Patrimonio Histórico y Cultural. En tales supuestos los propietarios conservarán las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

5. En cualquier momento, previo acuerdo de los interesados, podrá sustituirse la reparcelación por el equivalente económico del derecho que se ostente. Dicha sustitución se impondrá cuando por las circunstancias del planeamiento no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a la mitad de la superficie de la unidad de actuación. En todos esos casos, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes, estableciendo las cesiones a favor del Ayuntamiento y las indemnizaciones que procedan entre los afectados.

6. Se aplicarán supletoriamente, en lo que proceda, las normas de la expropiación forzosa.

Artículo 138. Tramitación.

1. El procedimiento de la reparcelación se integrará en el marco del sistema de actuación que, de acuerdo con el artículo 148, en cada caso se elija.

2. El proyecto de reparcelación física deberá ser aprobado por el órgano municipal competente conforme al mismo procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 121 para la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 139. Efectos de la reparcelación.

1. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad tendrán derecho a ser resarcidos del coste justificado de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales. La suspensión prolongará su eficacia hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

2. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

Subrogación de las antiguas parcelas por las nuevas que resulten, con plena eficacia real.

Afectación de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación que corresponda.

SECCIÓN 5. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Artículo 140. Régimen de los convenios urbanísticos.

Las Administraciones Públicas y los particulares podrán celebrar convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento. Los convenios de gestión se regirán en cuanto a su contenido, requisitos y límites por lo dispuesto en el capítulo IV del título VII de esta Ley.

CAPÍTULO IV.
OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 141. Dotaciones públicas y sistemas de obtención.

1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales y dotaciones o sistemas locales.

2. Se consideran sistemas generales al conjunto de espacios libres y equipamientos destinados al servicio de todo el municipio y definidos conforme al artículo 39 de esta Ley. Se consideran dotaciones o sistemas locales los equipamientos al servicio prioritario de un Sector o unidad de actuación.

3. Tanto los sistemas generales como las dotaciones locales podrán obtenerse en el seno de los procedimientos de reparcelación implícitos en cada uno de los sistemas de gestión urbanística, así como por expropiación y por alguno de los demás sistemas enumerados en los artículos siguientes.

Artículo 142. Obtención de los sistemas generales.

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano consolidado y en el suelo rústico se obtendrán:

Mediante expropiación forzosa.

Por convenio urbanístico.

En el procedimiento que se utilice se determinarán los mecanismos de compensación bien en terrenos edificables o en otras compensaciones, incluida la económica. Cuando la indemnización consista en compensaciones distintas de la exclusivamente económica y, desde luego, cuando se trate de la adjudicación de terrenos de valor equivalente al que se pretende obtener, será necesario el consentimiento expreso del propietario. En estos casos, el valor de los terrenos y aprovechamientos se fijará pericialmente por técnicos municipales y conforme a los criterios de valoración aplicables en la legislación del Estado.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se obtendrán:

Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de actuación, cuando sea posible.

Mediante ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias.

Mediante expropiación forzosa.

Por convenio urbanístico, consignando en sus estipulaciones las compensaciones que procedan con arreglo al planeamiento en terrenos edificables o de forma pecuniaria.

Artículo 143. Dotaciones locales.

1. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas o dotaciones locales en el suelo urbano consolidado se obtendrán mediante alguno de los sistemas enumerados en el apartado 1 del artículo 142.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento a sistemas o dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de actuación y a través del sistema de ejecución y gestión que en cada caso se adopte. Excepcionalmente, para cuando ello no sea posible y previa motivación suficiente, se podrán utilizar los demás sistemas contemplados en el artículo 142.

3. En el caso de dotaciones locales la cesión gratuita de los terrenos conlleva asimismo su urbanización a costa de los propietarios de la unidad de actuación afectada.

CAPÍTULO V.
ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 144. Actuaciones aisladas en el suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes previa normalización de las fincas si fuere necesario y tras la pertinente licencia. El propietario deberá completar a su costa la urbanización y los servicios necesarios hasta que la parcela tenga la condición de solar y ceder al municipio los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento.

Artículo 145. Actuaciones aisladas para la ejecución de dotaciones públicas.

1. La ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas podrá llevarse a cabo de forma aislada en cualquier clase de suelo mediante el sistema de expropiación forzosa, pudiéndose utilizar, cuando legalmente proceda, el régimen de contribuciones especiales previsto en la legislación de Haciendas Locales.

2. Los terrenos necesarios para dotaciones públicas podrán asimismo obtenerse por los procedimientos previstos en los artículos 142 y 143 de esta Ley.

Artículo 146. Proyectos de obras.

Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos anteriores se llevarán a cabo proyectos de obras ordinarias en los términos comúnmente establecidos en la legislación de régimen local.

CAPÍTULO VI.
ACTUACIONES INTEGRADAS.

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 147. Sistemas de actuación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 117 y sin perjuicio de los supuestos de actuaciones aisladas, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo normalmente por unidades completas de actuación y a través de alguno de los sistemas previstos en los artículos siguientes.

2. Los sistemas de actuación a que se refiere este capítulo son instrumentos de gestión urbanística que fijan y establecen las bases técnicas y económicas de cada actuación y cuyo ámbito puede abarcar una o varias unidades de actuación completas de un mismo Sector.

3. Los sistemas de ejecución del planeamiento por zonas integradas en unidades completas de actuación serán los siguientes:

Sistema de compensación.

Sistema de cooperación.

Sistema de expropiación.

Sistema de concesión de obra urbanizadora.

4. No podrán aprobarse los sistemas de actuación a que hace referencia el apartado anterior en ausencia de planeamiento urbanístico, ni modificar sus determinaciones al margen del procedimiento establecido para ello, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Artículo 148. Elección del sistema.

1. La Administración municipal elegirá el sistema de ejecución según sus necesidades y en consideración a los medios económico-financieros con que cuente, su capacidad de gestión, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

2. Cuando el planeamiento correspondiente no precise el sistema de ejecución, su elección se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de actuación.

3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y no estuviera siendo desarrollado conforme al ritmo y plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, si hubieran transcurrido cuatro años desde la delimitación de la unidad de actuación sin que su urbanización y ejecución estuviera concluida, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución, previa audiencia de los interesados y con sometimiento a información pública por plazo de veinte días. El cambio de sistema no se producirá si los afectados ofrecen en dicho plazo garantías bastantes de los gastos de urbanización pendientes y formalizan dichas garantías en el plazo no superior a tres meses que el Ayuntamiento acuerde.

SECCIÓN 2. SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 149. Características del sistema de compensación.

1. El sistema de compensación es un sistema de actuación de base privada en el que los propietarios, agrupados en una entidad con personalidad jurídica denominada Junta de Compensación, asumen el papel de urbanizadores y, en tal condición, llevan a cabo las operaciones de reparcelación y las obras de urbanización conforme determine el Plan aportando los terrenos de cesión obligatoria en los términos previstos en esta sección.

2. No será necesaria la formación de Junta de Compensación cuando todos los terrenos de la unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario o, aun perteneciendo a varios, cuando todos ellos acuerden seguir el trámite del procedimiento abreviado previsto en el artículo 157.

Artículo 150. Aplicación del sistema de compensación.

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento, su efectiva aplicación requerirá que los propietarios afectados que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de actuación presenten al Ayuntamiento un escrito expresando su voluntad formal de que se aplique el sistema. A tal efecto, simultáneamente o con posterioridad a dicho escrito, pero en todo caso en el plazo establecido en el planeamiento o, en su ausencia, en el de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan, presentarán un proyecto de Estatutos de la Junta a la que se refiere el artículo 151. De no ser así, la Administración podrá sustituir el sistema de ejecución.

2. Cuando el sistema de compensación no venga establecido en el planeamiento, será también requisito para su aplicación que los propietarios afectados, en igual porcentaje que el previsto en el apartado anterior, lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de actuación. La Administración, no obstante, no está vinculada por la solicitud y resolverá según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 148. De optar por el sistema de compensación concederá a los propietarios afectados un plazo no superior a tres meses para que presenten el proyecto de Estatutos previsto en el apartado anterior.

Artículo 151. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá personalidad jurídica, naturaleza administrativa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Un representante de la Administración formará parte, en todo caso, de su órgano rector.

3. Los acuerdos de la Junta se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo la aprobación del Proyecto de compensación que requerirá la mayoría absoluta de cuotas y aquellos otros para los cuales los Estatutos exijan una mayoría cualificada. En ausencia de otras cuotas de participación dichos porcentajes computarán en atención al derecho o interés económico de cada miembro expresado por la superficie de la unidad de actuación de que sea propietario.

4. Contra los acuerdos de la Junta cabe recurso de alzada ante el Alcalde en el plazo de un mes.

Artículo 152. Aprobación de los Estatutos y constitución de la Junta.

1. La Junta de Compensación se constituirá de acuerdo con las siguientes reglas:

Los propietarios legitimados para ello presentarán el Proyecto de Estatutos a que se refiere el apartado 1 del artículo 150 acompañando al mismo certificación registral de dominio y cargas de, al menos, las fincas afectadas de su propiedad.

Presentado el proyecto de Estatutos, el Alcalde lo aprobará inicialmente, notificándolo al resto de los propietarios y titulares de derechos otorgándoles un plazo de audiencia de veinte días. Al mismo tiempo el proyecto se someterá a información pública por idéntico plazo de veinte días. Finalizado el plazo de audiencia y de información pública, el Alcalde resolverá en definitiva, con las modificaciones que procedan.

La aprobación definitiva del proyecto de Estatutos será notificada a los propietarios y demás interesados, publicándose asimismo en el Boletín Oficial de Cantabria. El Alcalde solicitará del Registro de la Propiedad la práctica de los asientos que correspondan, con depósito de los Estatutos aprobados.

Aprobados los Estatutos, el Ayuntamiento designará su representante en el órgano rector de la Junta y ésta se constituirá en el plazo de tres meses mediante escritura pública.

Transcurridos tres meses desde la finalización del período de información pública sin que el Ayuntamiento se hubiera pronunciado, los promotores podrán entender aprobados los Estatutos, de conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La aprobación de los Estatutos conllevará los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 139.

3. Los propietarios que no hubieran solicitado el sistema podrán incorporarse a la Junta de Compensación dentro del plazo de un mes desde la formalización de la escritura de constitución de aquélla. Transcurrido dicho plazo, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación. Los propietarios que no deseen formar parte de la Junta podrán también solicitar al Ayuntamiento la inmediata expropiación de los bienes afectados, sin perjuicio de su libre transmisión. Si dicha transmisión se produjera antes de la expropiación, el nuevo propietario podrá integrarse de inmediato en la Junta de Compensación.

Podrán también incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de actuación.

Artículo 153. Bases de actuación y Proyecto de Compensación.

1. La Junta de Compensación, una vez constituida, elaborará unas bases de actuación que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 137, incluirán los criterios para valorar tanto las fincas y derechos aportados como las resultantes de la adjudicación en función del aprovechamiento atribuido a cada una de ellas. Incluirá también las reglas de adjudicación de parcelas y, en general, cuantas determinaciones se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización.

2. Las bases serán presentadas al Ayuntamiento, que las aprobará, en su caso, con las modificaciones que procedan. Transcurrido un mes sin acuerdo expreso se entenderán aprobadas.

3. Una vez aprobadas las bases de actuación, la Junta, con sujeción a los criterios establecidos en aquéllas, elaborará en el plazo de seis meses el Proyecto de Compensación en el que se describirán las fincas resultantes, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y cuantas precisiones sean necesarias para la ejecución del Plan. El Proyecto de Compensación tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y será aprobado por el Ayuntamiento de conformidad con el procedimiento previsto en los párrafos b a d del apartado 1 del artículo anterior. La aprobación definitiva del Proyecto conllevará los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 139.

Artículo 154. Procedimiento conjunto.

Los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie de la unidad podrán también presentar conjuntamente para su tramitación los proyectos de Estatutos de la Junta y de bases de actuación o incluso, directamente, el Proyecto de Compensación. En tales casos el procedimiento será el regulado en el artículo 152 de esta Ley.

Artículo 155. Responsabilidad y facultades de la Junta.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la completa urbanización de la unidad de actuación de que se trate y de las demás obligaciones inherentes a ello previstas en el planeamiento.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones impuestas por esta Ley habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación. Ésta podrá también solicitar al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio para la exacción de las cantidades adeudadas por sus miembros.

3. La Junta de Compensación actuará con pleno poder dispositivo sobre las fincas de la unidad de actuación, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 156. Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento se cederán a la Administración una vez producida su recepción definitiva por la Junta.

2. En tanto no se haya procedido a su recepción por el Ayuntamiento, la urbanización quedará afecta en cuanto a su mantenimiento a la responsabilidad de la Junta de Compensación o a los titulares de los inmuebles, que se subrogarán en sus derechos y obligaciones debiendo constituir la entidad de conservación correspondiente.

3. El planeamiento podrá determinar que la urbanización quede a cargo de una entidad urbanística colaboradora en cuanto a su mantenimiento y conservación. Por medio de los oportunos convenios urbanísticos se podrá precisar, concretar o completar esta determinación.

Artículo 157. Procedimiento abreviado.

1. Cuando los terrenos de una unidad de actuación pertenezcan a un único propietario o, aun perteneciendo a varios, todos ellos lo acuerden por unanimidad, no será necesario constituir Junta de Compensación y se podrá utilizar el procedimiento abreviado para la aprobación del Proyecto de Compensación. A estos efectos en el cómputo de los propietarios no se tendrán en cuenta los terrenos de dominio público.

2. El Proyecto formalizado será presentado al Ayuntamiento en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o la delimitación de la unidad de actuación. En el Proyecto deberá acreditarse que los terrenos afectados son propiedad de sus promotores, se garantizará adecuadamente la actuación y se designará un representante de los propietarios, con poderes bastantes, ante la Administración.

3. El Proyecto será sometido a información pública por plazo de veinte días. Terminado dicho plazo, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobado definitivamente. Asimismo, el Proyecto se entiende aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

4. Tras la aprobación definitiva del Proyecto, no será necesaria ninguna nueva formalidad para la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad para lo que bastará bien la presentación de la correspondiente escritura, bien la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento del acuerdo de su aprobación o de la aprobación por silencio.

5. En los supuestos de propietario único, el Proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

SECCIÓN 3. SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 158. Características del sistema de cooperación.

1. El sistema de cooperación es un sistema de actuación de base pública en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración asume el papel de urbanizadora y ejecuta con cargo a aquéllos las obras que determine el planeamiento.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa propia o de la Administración, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. Las asociaciones que se constituyan representarán al menos la propiedad del 25 % de la superficie afectada y el Ayuntamiento podrá delegar en ellas cualquier tarea conectada con la ejecución del planeamiento de que se trate.

Artículo 159. Cargas de la urbanización.

1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de los aprovechamientos que le sean adjudicados en la reparcelación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 128.

2. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el pago de cantidades a cuenta de las cargas de la urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3. La Administración podrá, asimismo, convenir con los propietarios afectados aplazamientos en el pago de las cargas de urbanización.

Artículo 160. Tramitación.

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación, salvo cuando la reparcelación se tramite y apruebe conjunta y simultáneamente con el planeamiento de desarrollo u otro instrumento complementario del mismo.

2. El proyecto de reparcelación se formulará y aprobará de acuerdo con las siguientes reglas:

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, formulará el proyecto de reparcelación.

Iniciado el expediente, el Ayuntamiento deberá solicitar del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

El proyecto será aprobado por el órgano municipal competente conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 121 de esta Ley.

3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se notificará a los interesados. El Ayuntamiento acordará la ocupación de los terrenos y se procederá a otorgar los documentos o escrituras públicas correspondientes.

4. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 137 y podrá prever reservas de terrenos edificables para sufragar con su aprovechamiento todos o algunos de los gastos de urbanización. Los terrenos que resten una vez ejecutadas las obras se adjudicarán a los propietarios en proporción a sus derechos o se enajenarán mediante subasta con la misma finalidad.

5. Los proyectos de reparcelación podrán ser tramitados conjuntamente con la delimitación de la unidad de actuación siguiendo el trámite de ésta.

6. En todo lo no previsto se estará a las reglas que procedan del sistema de compensación.

Artículo 161. Procedimiento abreviado.

1. La propuesta de reparcelación formulada por los propietarios afectados por acuerdo unánime o, en su caso, por el propietario único de la unidad de actuación se someterá a las siguientes reglas:

La propuesta será informada por los Servicios Municipales y sometida a información pública por plazo de veinte días.

Terminado dicho plazo, el Alcalde resolverá sobre su aprobación. De no presentarse alegaciones quedará aprobada definitivamente.

El Proyecto se entiende asimismo aprobado si transcurre un mes desde la finalización de la información pública sin que se haya producido acuerdo de aprobación expresa.

2. En los supuestos de propietario único, la reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración.

SECCIÓN 4. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 162. Características del sistema de expropiación.

1. El sistema de expropiación para ejecutar unidades completas de actuación es un sistema público de actuación en el que el Ayuntamiento obtiene la propiedad de todos los bienes y derechos incluidos en aquéllas, ejecuta las obras de urbanización y enajena después las parcelas resultantes susceptibles de edificación.

2. El Ayuntamiento podrá también edificar directamente o ceder los terrenos resultantes a otros entes públicos con la finalidad de construir viviendas sometidas a algún régimen de protección, equipamientos comunitarios u otras instalaciones y edificaciones de interés social, de acuerdo con el planeamiento.

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

Artículo 163. Liberación de expropiaciones.

1. La Administración podrá justificadamente liberar de la expropiación a determinados bienes de propiedad privada, previa aceptación por sus propietarios de las condiciones en que habrán de vincularse a la ejecución del planeamiento. El acuerdo de la liberación se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes afectados podrá determinar su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 164. Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación de régimen local y que resulten más adecuadas a los fines previstos en el planeamiento.

Artículo 165. Justiprecio.

1. El justiprecio expropiatorio de los terrenos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación del Estado.

2. La Administración podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente o seguir el expediente de valoración individual de conformidad con la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 166. Procedimiento de tasación conjunta.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

El Ayuntamiento formará el expediente de expropiación en el que, además de la identificación y determinación del ámbito territorial a que se refiera, constará la fijación razonada de precios del suelo y hoja individualizada de justiprecio de cada finca.

El proyecto de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.

Las tasaciones se notificarán también de forma individual a quienes en el expediente aparezcan como titulares de bienes o derechos.

Terminados los plazos de audiencia e información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Proyecto y lo elevará a la Comisión Regional de Urbanismo para control de legalidad y aprobación definitiva. La resolución del órgano autonómico implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

La resolución aprobatoria se trasladará al Ayuntamiento para su notificación a los interesados que figuren en el expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida.

En caso de disconformidad, la Administración dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación a efectos de que sea éste quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

En caso de conformidad de los interesados con el proyecto, éste se entenderá aceptado entendiéndose definitivamente determinado el justiprecio expropiatorio.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos que procedan.

Artículo 167. Pago del justiprecio.

El pago del justiprecio y la ocupación de los terrenos se llevarán a cabo en los términos previstos en la legislación del Estado.

SECCIÓN 5. SISTEMA DE CONCESIÓN DE OBRA URBANIZADORA

Artículo 168. Características del sistema de concesión de obra urbanizadora.

1. El sistema de concesión de obra urbanizadora es un sistema de actuación de base privada en el que la Administración concede a un agente urbanizador la realización de las obras de urbanización, la localización de los terrenos de cesión obligatoria y la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, obteniendo su retribución de éstos conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

2. Los propietarios podrán constituir asociaciones colaboradoras con la finalidad de seguir la marcha de la urbanización y colaborar con el concesionario urbanizador. Podrán ser asimismo concesionarios en los términos establecidos en esta sección.

Artículo 169. Principios y régimen de la concesión de obra urbanizadora.

1. Los pliegos de condiciones que han de regir la concesión de obra urbanizadora no podrán vulnerar lo dispuesto en la Ley y en el planeamiento urbanístico. Ello no obstante, el régimen de cesiones y las condiciones de urbanización podrán ser incrementadas en el pliego concesional.

2. La Administración podrá comprometer en la convocatoria, de forma motivada, el gasto público necesario para financiar aquellas infraestructuras que, por su interés general, excedan de los deberes atribuibles al urbanizador derivados del planeamiento.

3. El concesionario será retribuido por los propietarios en terrenos edificables o en metálico en los términos establecidos en el pliego de condiciones.

4. En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto para el contrato de concesión de obra pública en la legislación del Estado, que será de aplicación también para todos los aspectos comunes a los contratos administrativos.

Artículo 170. Procedimiento y adjudicación del concurso.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión mediante el sistema de concurso.

2. Antes de la convocatoria pública el Ayuntamiento notificará a los propietarios el proyecto de cláusulas que han de regir el concurso a fin de que presenten alegaciones, en especial, sobre las previsiones de gastos de urbanización, coste de la operación, retribución del urbanizador y forma de dicha retribución.

3. El pliego de cláusulas administrativas particulares definitivo especificará los criterios que han de servir de referencia para la adjudicación, incluyendo, entre ellos, las condiciones económicas, el tiempo, la retribución del urbanizador y las posibles mejoras respecto al

régimen de cesiones y condiciones de urbanización previstas en el planeamiento. En el pliego de condiciones se especificarán las obligaciones del urbanizador que consistirán en cuantas actividades fueran necesarias para la ejecución del plan, incluyendo la formulación de estudios de detalle, proyectos de urbanización y de reparcelación, realización de las obras y cesiones establecidas por el planeamiento. En el supuesto de que el concesionario asuma también las obras de edificación, la convocatoria habrá de contener memoria de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción.

4. La convocatoria se someterá a información pública por un plazo mínimo de dos meses y el Ayuntamiento adjudicará provisionalmente el concurso a la mejor propuesta conforme a las bases publicadas.

5. Efectuada la adjudicación provisional, el acuerdo se notificará a los propietarios afectados para que puedan ejercer en el plazo de un mes su derecho de concesión preferente. Para el ejercicio de este derecho se requerirá la agrupación de la totalidad de los propietarios del ámbito afectado.

6. Cuando no resulte adjudicatario el promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento le garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador adjudicatario, de los gastos justificados en la elaboración de los proyectos que queden en poder de la Administración y puedan ser utilizados por el concesionario.

Artículo 171. Ejecución de la actuación y retribución del urbanizador.

1. El adjudicatario del concurso, para adquirir la condición de urbanizador, deberá suscribir los compromisos y prestar las garantías establecidas en el planeamiento y en el pliego de condiciones.

2. El urbanizador elaborará los proyectos de reparcelación y urbanización que podrán ser aprobados con posterioridad. En ellos se determinarán las cuotas y gastos de urbanización, la distribución de beneficios y cargas, con expresa reserva de la retribución del urbanizador. La aprobación de estos instrumentos legitimará la ocupación de los terrenos por el concesionario.

3. La retribución mediante solares se efectuará al término de la actuación. Las diferencias de saldo respecto de los gastos de urbanización se compensarán en metálico. La retribución mediante cuotas de urbanización se realizará conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones del concurso y serán pactadas con los propietarios o, en su defecto, aprobadas por el Ayuntamiento.

4. Ejecutadas las obras de urbanización, los propietarios recibirán solares urbanizados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

5. La concesión se extingue con el acto formal de recepción y entrega de las obras de urbanización y las cesiones obligatorias.

Artículo 172. Expropiación forzosa.

1. El concesionario urbanizador podrá solicitar del Ayuntamiento la expropiación de los bienes y derechos de los propietarios que incumplan sus obligaciones. Asimismo, los propietarios podrán instar en cualquier momento la expropiación de bienes y derechos afectados en beneficio del urbanizador o del Ayuntamiento.

2. La expropiación se iniciará en el plazo de seis meses desde la solicitud.

Artículo 173. Modificación de los gastos de urbanización.

1. Sólo podrán ser modificados los gastos de urbanización y el régimen de retribuciones por causas imprevisibles de naturaleza objetiva no contempladas en el pliego de condiciones, que alteren de manera sustancial o en más de un 20 %, el equilibrio económico de la concesión.

2. En el procedimiento que al efecto se sustancie se dará audiencia a los propietarios y requerirá de informe pericial favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 174. Responsabilidad por la actuación.

1. El concesionario urbanizador llevará a cabo las obras a su riesgo y ventura, de acuerdo con el pliego de condiciones y el planeamiento que se ejecute.

2. El urbanizador responderá de los daños causados por la actuación, salvo que éstos sean imputables a las determinaciones del planeamiento o medien instrucciones directas, inmediatas y escritas de la Administración.

Artículo 175. Relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios.

Las relaciones entre el concesionario urbanizador y los propietarios se atendrán al pliego de condiciones de la licitación, a las determinaciones del planeamiento que se ejecuta y a los derechos de unos y otros establecidos en esta Ley.

Artículo 176. Derechos de los propietarios.

Son derechos de los propietarios:

Recibir información del urbanizador sobre el desarrollo de la actuación, así como de los gastos y desembolsos realizados.

Presentar al Ayuntamiento y al urbanizador sugerencias relativas al desarrollo de la actuación.

Exigir del urbanizador la correcta ejecución del proyecto de reparcelación y de urbanización, y del Ayuntamiento la vigilancia efectiva del mismo.

Manifestar discrepancias respecto de los gastos de urbanización previstos, que el Ayuntamiento resolverá previo dictamen pericial.

Ejercer el derecho de concesión preferente en los términos de esta Ley.

Artículo 177. Derechos del concesionario urbanizador.

El concesionario urbanizador tendrá los siguientes derechos:

Cobrar la retribución pactada y solicitar al Ayuntamiento la exacción por vía de apremio de las cuotas y pagos que le sean adeudados.

Proponer la modificación de los gastos de urbanización cuando surjan circunstancias extraordinarias no previstas.

Ceder total o parcialmente su condición de urbanizador a favor de un tercero que se subrogue en sus obligaciones, previa autorización del Ayuntamiento y siempre que se cumplan los requisitos generales de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Ser indemnizado cuando por acuerdo con los propietarios se realicen obras o prestaciones que alteren el coste de la actuación.

Artículo 178. Deberes del concesionario urbanizador.

Son deberes del concesionario urbanizador:

Ejecutar las obras y demás actuaciones de conformidad con el planeamiento y el pliego de condiciones del concurso.

Presentar los proyectos de reparcelación y urbanización en el plazo previsto o, en su defecto, en el de seis meses desde que se efectuó la adjudicación.

Cumplir los plazos de urbanización y las condiciones señaladas en el proyecto, salvo prórroga de la Administración, que no podrá ser superior al plazo incumplido.

Depositar una fianza del 4 % del estudio económico de la operación total, que responderá, en caso de incumplimiento, de los deberes establecidos en el presente artículo y de la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Artículo 179. Caducidad de la concesión.

1. El incumplimiento por el concesionario de las determinaciones establecidas en el planeamiento y en el pliego de condiciones particulares determinará la caducidad de la concesión previa audiencia al interesado.

2. La declaración de caducidad conllevará la incautación de las garantías establecidas en esta Ley y las que hubiera determinado el pliego de condiciones.

CAPÍTULO VII.
NORMAS DE EJECUCIÓN EN LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS

Artículo 180. Especialidades de ejecución del planeamiento en los pequeños municipios.

En los municipios a los que se refiere el artículo 89 de esta Ley, salvo que el planeamiento disponga otra cosa, será de aplicación el sistema de cesión de viales conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 181. Sistema de cesión de viales en el suelo urbano.

El sistema de cesión de viales en el suelo urbano se aplicará conforme a las siguientes reglas:

Los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el planeamiento a viales, así como aquellas zonas verdes y espacios libres interiores a las alineaciones, siempre que el conjunto de dichas cesiones no supere el 10 % de la superficie de la parcela.

Los terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.

Los propietarios deberán urbanizar su parcela o ámbito de actuación en los términos del artículo siguiente.

Artículo 182. Conexiones y urbanización.

1. Las urbanizaciones y construcciones deberán garantizar y, en su caso, ejecutar las conexiones a las redes generales municipales, con cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas.

2. Las conexiones a la urbanización deberán transcurrir por terrenos de uso público o constituir servidumbre a favor del Ayuntamiento, vinculándose su capacidad al número de edificaciones a realizar.

3. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización y edificación. El Ayuntamiento deberá exigir garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.

TÍTULO IV.
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
CAPÍTULO I
LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 183. Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Están sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas y todos los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo tales como movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas, demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, cierre de vallados y fincas, colocación de construcciones prefabricadas e instalaciones móviles, y los demás que señalen los planes u otras normas legales o reglamentarias.

Cuando los actos a que se refiere el párrafo anterior se realizaren en terrenos de dominio público, la licencia no excluye la necesidad de obtener previamente las autorizaciones o concesiones que en cada caso sean pertinentes por parte del titular de aquél.

2. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable. El plazo de iniciación de las obras será, como máximo, de seis meses y podrá ser prorrogado a instancia del interesado en los términos previstos con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo.

3. Para la utilización de las obras o instalaciones será necesario, además, la obtención de la licencia de primera ocupación o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta misma Ley.

Artículo 184. Licencias urbanísticas y suministros de obra.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y otros servicios propios de los inmuebles exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras. Transcurrido dicho plazo no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Para la contratación definitiva de los servicios a que se refiere el apartado anterior las empresas suministradoras exigirán la licencia de primera ocupación o, según los casos, la licencia de apertura o actividad clasificada.

Artículo 185. Licencias de primera ocupación.

1. La licencia de primera ocupación tiene como finalidad verificar el cumplimiento efectivo de las prescripciones contenidas en la licencia de obras y de los usos permitidos por el Plan. Se exigirá para la primera ocupación de los edificios de nueva construcción o que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales.

2. Para el otorgamiento de esta licencia se requerirá certificación del facultativo director de las obras que acredite el cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 186. Licencias de apertura y actividades clasificadas.

1. La licencia de apertura tiene como finalidad verificar si los locales e instalaciones industriales y mercantiles reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, así como las que, en su caso, estuvieren previstas en el planeamiento urbanístico.

2. La licencia de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

3. Las licencias de apertura y actividades clasificadas son licencias de tracto sucesivo cuyas cláusulas mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento.

Artículo 187. Relaciones entre los diferentes tipos de licencias.

1. La licencia de primera ocupación presupone la licencia de obras y es independiente de la licencia de apertura o actividad.

2. Cuando conforme al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destine específicamente a actividades mercantiles o industriales y se precise licencia de obras, la licencia de apertura se exigirá con carácter previo o simultáneo a la citada licencia de obras. Ello no obstante, el Ayuntamiento puede otorgar la licencia de obras bajo condición resolutoria a resultas del expediente de la licencia de apertura.

3. En los supuestos de actividades clasificadas, la licencia se exigirá también con carácter previo o simultáneo a la licencia de obras.

Artículo 188. Régimen.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución.

2. Las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. Ello no obstante, las licencias deberán ser denegadas si el peticionario pretendiere llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

3. Las licencias a que se refiere esta Ley serán transmisibles, pero el nuevo constructor o empresario deberá comunicar tal circunstancia al Ayuntamiento.

4. La resolución denegatoria de una licencia será siempre motivada.

5. Las licencias de obras caducan por incumplimiento de los plazos o condiciones fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado.

6. Cuando la normativa sectorial imponga la necesidad de un informe de otras Administraciones se estará a lo dispuesto en dicha normativa acerca del carácter del mismo, pero, en ausencia de previsión expresa, la falta de contestación en plazo se entenderá equivalente a un informe favorable.

Artículo 189. Competencia.

Salvo disposición legal en contrario, la competencia para el otorgamiento de las licencias enumeradas en los artículos anteriores corresponde a los Alcaldes.

Artículo 190. Procedimiento.

Salvo que exista otro procedimiento específico previsto en una Ley sectorial, las licencias se resolverán con arreglo a las siguientes pautas procedimentales:

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento y si se refieren a la ejecución de obras mayores o apertura de instalaciones y actividades deberán ir acompañadas de al menos tres ejemplares del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación sectorial establezca procedimientos o consecuencias diferentes.

Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Los Ayuntamientos podrán exigir que los proyectos de edificación que afecten a una determinada zona o se refieran a actividades específicas incorporen un estudio de adaptación al entorno en el que, a través de una simulación fotocompositiva, se verifique el cumplimiento por el edificio proyectado de las normas de aplicación directa y demás prescripciones del planeamiento, en especial, su adaptación al entorno ambiental y paisajístico. En tales casos, se adjuntará certificado de técnico competente que acredite la veracidad del estudio, la realización de los trabajos de campo, los criterios utilizados y la autoría y responsabilidad del mismo.

2. La licencia de primera ocupación será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con indicación de los recursos pertinentes.

Artículo 191. Plazos.

1. Las licencias de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes en el de tres meses.

2. En los supuestos en que se requiera informe preceptivo de otras Administraciones Públicas, el plazo para la resolución será de cuatro meses, salvo que en la normativa sectorial se establezca otro mayor.

3. El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias que el interesado pueda subsanar en el plazo que al respecto le conceda el Ayuntamiento. Cuando se trate de deficiencias que afecten a elementos esenciales, transcurrido dicho plazo sin que se hubieran subsanado, se tendrá al interesado por desistido de la solicitud.

4. Cuando los interesados presenten solicitud de licencia de obras a realizar en terrenos de dominio público y no aporten la correspondiente autorización o concesión del titular del bien, el cómputo del plazo para resolver se interrumpirá también hasta que el interesado aporte los referidos documentos, caducando en todo caso la instancia transcurridos seis meses.

Artículo 192. Silencio administrativo.

Transcurridos los plazos a que hace referencia el artículo anterior sin haberse notificado resolución alguna, el interesado podrá entender estimada su petición en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico que adolezcan de vicios esenciales determinantes de su nulidad o que en sí mismas constituyan infracción urbanística manifiestamente grave.

Artículo 193. Información sobre los actos sujetos a licencia.

En los casos de obras y demás supuestos de edificación y derribo a que hace referencia el artículo 183, será requisito imprescindible disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, acreditación bastante de su obtención por silencio administrativo.

Asimismo, el titular de la licencia estará obligado a situar en lugar visible desde la vía pública un cartel informador que, en extracto, haga referencia a las principales características de aquélla, incluyendo en todo caso la identificación de los constructores o promotores así como el nombre de los responsables técnicos.

Concluidas las obras de edificación amparadas por licencia, y una vez concedida la de primera ocupación, ésta se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Cantabria, para su general conocimiento, comenzando, a partir de ese momento, los plazos de impugnación previstos en el artículo 256.2 de esta Ley.

Artículo 194. Obras promovidas por las Administraciones Públicas.

1. Los actos de edificación, uso del suelo y del subsuelo promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por norma con rango de Ley.

2. Cuando se trate de realizar grandes infraestructuras públicas o cuando razones de urgencia y excepcional interés público declarado por el Gobierno así lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento correspondiente para que, en el plazo de un mes, notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. La ausencia de actividad municipal supone la conformidad con el proyecto.

3. En caso de disconformidad, el expediente será remitido por el Departamento interesado al Consejero competente en materia de urbanismo quien, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo emitido en el plazo de un mes, lo remitirá al Gobierno.

4. El Gobierno decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en ese caso, promoverá un trámite formal de acuerdo con el Ayuntamiento afectado con cuyas autoridades se reunirán los representantes de la Administración autonómica designados al efecto. Transcurrido un mes, el acta de dicha reunión servirá de base para que el Gobierno comunique al Ayuntamiento la necesidad de modificar el planeamiento en los extremos en que sea disconforme con los aspectos menciona dos en el apartado 2, conforme a la tramitación establecida en el artículo 83 de esta Ley, lo que se llevará a cabo de inmediato, sin perjuicio de la iniciación de las obras.

5. El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o contradicción con lo dispuesto en esta Ley o en el planeamiento comunicando dicha suspensión al Gobierno autónomo a través de la Consejería competente en materia de urbanismo. Se exceptúan

de esta facultad las obras que afecten a la seguridad de las personas y las de protección civil, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Gobierno a solicitud motivada del Ayuntamiento.

6. El régimen establecido en los apartados 2 a 5 de este artículo será de aplicación a la Administración General del Estado de conformidad y en los términos de la legislación estatal.

CAPÍTULO II
PARCELACIONES

Artículo 195. Concepto.

Se considera parcelación urbanística a efectos de esta Ley toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que no tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

Artículo 196. Indivisibilidad de las parcelas.

1. Serán indivisibles:

Las parcelas determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente o si la segregación se produce por la línea divisoria de las clasificaciones urbanísticas. En esos casos, tal condición especial se hará constar en la licencia y se incluirá la citada característica en el Registro de la Propiedad.

2. En el suelo urbano de los municipios sin Plan serán indivisibles las parcelas inferiores a doscientos cincuenta metros cuadrados.

3. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado, los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles.

Artículo 197. Parcelaciones ilegales.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley y en el planeamiento urbanístico.

2. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 198. Régimen.

Toda parcelación referida a fincas del suelo urbano o urbanizable queda sujeta a licencia municipal. Quedan igualmente sujetas a licencia las segregaciones de fincas en el suelo rústico.

Artículo 199. Procedimiento.

1. Las licencias de parcelación y segregación se someterán al régimen de las licencias urbanísticas previsto en esta Ley. Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán plano de situación suscrito por técnico competente con el emplazamiento de los terrenos que se pretenden fraccionar, incluyendo las edificaciones o construcciones existentes en las mismas, así como un plano a escala adecuada de las fincas objeto de parcelación con expresión de las dimensiones que habrían de resultar en la parcela matriz y en la segregada.

2. Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, que indicará, en su caso, las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

3. La licencia se otorgará en el plazo máximo de dos meses, transcurridos los cuales sin haber recibido notificación alguna el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

CAPÍTULO III
EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y SU LÍMITE: LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 200. Deberes de uso y conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 202 de esta Ley.

3. El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.

Artículo 201. Órdenes de ejecución.

1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo anterior. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.

2. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deban realizarse, con indicación de su plazo de ejecución. Ello no obstante, durante el plazo de ejecución los interesados podrán ofertar al Ayuntamiento alternativas dirigidas a la misma finalidad y solicitar y obtener, en tal caso, la ampliación del plazo inicialmente otorgado.

3. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.

4. Cuando en edificios protegidos la obra a realizar exceda del deber legal de conservación, el exceso deberá sufragarse con cargo a fondos municipales. El Ayuntamiento incluirá la subvención correspondiente en la propia orden de ejecución, sin perjuicio de la posterior valoración definitiva.

5. Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.

6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la ejecución subsidiaria de la misma o la imposición de multas coercitivas de 50.000 a 500.000 pesetas, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Artículo 202. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario

y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina, el Ayuntamiento lo ejecutará a costa del obligado.

4. En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

5. En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural, se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial.

TÍTULO V
DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 203. Competencia sobre inspección urbanística.

Las Administraciones Públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y, en particular, los municipios y la Administración autonómica en el ámbito de sus respectivas competencias y conforme a los principios de colaboración y coordinación, ejercerán funciones inspectoras con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la normativa urbanística y de ordenación territorial.

Artículo 204. Deber de colaboración con la inspección.

Los particulares, promotores, constructores y agentes urbanísticos deberán permitir la inspección de los edificios, fincas, construcciones y anexos al objeto de verificar el cumplimiento del planeamiento y el de las condiciones de la licencia.

Artículo 205. Facultades genéricas de la inspección.

1. Los inspectores urbanísticos y los policías locales que ejerzan dichas funciones están autorizados para entrar y permanecer en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones fuera precisa la entrada en un domicilio se solicitará la oportuna autorización judicial.

2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística en poder del interesado o que conste en cualquier organismo público o privado.

3. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen naturaleza de documentos públicos y valor probatorio de los hechos que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos o intereses puedan señalar o aportar los interesados.

Artículo 206. Funciones de la inspección.

Corresponde a los inspectores urbanísticos el ejercicio de las siguientes funciones:

La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento territorial y urbanístico, practicando cuantas diligencias, mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

La propuesta de adopción de medidas, provisionales o definitivas, de protección o restauración de la legalidad urbanística.

La propuesta de incoación de expedientes sancionadores.

CAPÍTULO II
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 207. Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación o algún otro acto que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa comprobación, dispondrá la paralización inmediata de las obras o actos de ejecución y, sin perjuicio de la incoación de expediente sancionador, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

Si las obras fueran incompatibles con el planeamiento vigente decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva a costa del interesado.

Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo con cedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a anterior.

2. Acordada la paralización de las obras, éstas deberán cesar inmediatamente. El Ayuntamiento, además de la ejecución subsidiaria del acuerdo, podrá precintar las instalaciones, retirar materiales a costa del interesado, ordenar a las empresas de servicios energéticos la suspensión del suministro e imponer multas coercitivas, reiterables en períodos de tres meses, hasta un máximo de diez y por un importe, cada vez, de un 10 % del coste estimado de las obras realizadas.

3. Si se ordenara la demolición de las obras y dicho acto hubiera ganado firmeza, cualquier interesado podrá solicitar la ejecución del acuerdo y acudir, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa con la misma pretensión de conformidad con la Ley reguladora de dicha jurisdicción. En tales supuestos, de prosperar la acción, el actor tendrá derecho a ser reembolsado por la Administración de las costas y demás gastos procesales.

Artículo 208. Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia.

1. Siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionatoria, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no obtenerla. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo concedido o si ésta fuera denegada por resultar su otorgamiento contrario a las prescripciones del ordenamiento jurídico, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo a del apartado 1 del artículo anterior.

Si las obras fueran disconformes con el planeamiento, se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderán concluidas las obras desde el momento en que los terrenos, construcciones o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior.

3. El transcurso del plazo a que se refiere el apartado 1 sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado acuerdo alguno no conlleva sin más la legalización de las obras realizadas, que quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal.

4. Acordada la demolición, reconstrucción o el cese de actividad, será también de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 209. Competencias autonómicas.

1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo podrá subrogarse en las competencias del Alcalde reguladas en los artículos anteriores respecto de las obras llevadas a cabo sin licencia si, tras el oportuno requerimiento, no se toman por aquel los acuerdos pertinentes en el plazo previsto en dicho requerimiento, que no podrá exceder de diez días.

2. En el caso de construcciones en suelo rústico que carezcan de la autorización autonómica a que se refiere el artículo 115 de esta Ley, la competencia para adoptar las medidas previstas en los artículos anteriores corresponderá, indistintamente, al Alcalde del municipio y al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo. La adopción de dichas medidas deberá ser comunicada por quien las adopte al órgano municipal o autonómico que según los casos corresponda.

Artículo 210. Obras de edificación y uso del suelo que estén realizándose al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras de edificación al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de parte, dispondrá la suspensión inmediata de los efectos de dichos actos administrativos y la consiguiente paralización de las obras iniciadas.

2. El Alcalde, en el plazo de diez días y acompañando copia del acto de suspensión, procederá a dar traslado del acuerdo suspendido al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia judicial pertinente declara la nulidad de la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 207.

Artículo 211. Obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo al amparo de una licencia manifiestamente ilegal.

1. Cuando se hubiesen realizado obras de edificación ya terminadas o se hubiese consolidado algún otro uso del suelo al amparo de una licencia u orden de ejecución que constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, el Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, dispondrá la revisión de dichos actos administrativos de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia, el Alcalde decretará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado, siendo igualmente de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 207.

Artículo 211 bis.

1. Si habiéndose ordenado la demolición de las edificaciones que contravenían lo establecido en el artículo 34, por consecuencia de otras construcciones e instalaciones legalmente construidas con posterioridad en el ámbito en el que se encuentren se hubiera experimentado una transformación de las circunstancias a las que se refiere ese artículo,

los propietarios podrán acreditar tales extremos ante el Ayuntamiento que, previa la instrucción del oportuno expediente, resolverá lo que proceda.

2. La solicitud deberá acompañar la siguiente documentación:

Memoria descriptiva, que incluirá como mínimo:

Antecedentes y circunstancias que desembocaron en la falta de integración paisajística o inadecuada adaptación al entorno.

Estado del paisaje: principales componentes y valores, visibilidad y fragilidad.

Características de las actuaciones o edificaciones existentes en los núcleos de población próximos y en el entorno inmediato.

Razones que han determinado la ulterior adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

Criterios y medidas de integración a adoptar que en su caso se estimen necesarias, para corregir mitigar y compensar los impactos.

Evaluación económica y financiera de las actuaciones y obras previstas y, en su caso, programación de las diferentes etapas necesarias para su ejecución.

Documentación gráfica:

Delimitación del ámbito territorial afectado por la integración paisajística.

Planos a escala adecuada con la representación de los componentes y valores paisajísticos descritos en la memoria.

Documentación gráfica necesaria que permitan visualizar los impactos, su corrección y concretar las propuestas de integración.

El Ayuntamiento someterá la solicitud a información pública por plazo de veinte días y, previos los informes técnicos y jurídicos oportunos, dictará resolución que se pronuncie sobre la adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

Si la resolución municipal concluyera que la ulterior transformación del entorno le priva de los valores que determinaron la necesidad de demoler las edificaciones afectadas, dejará sin efecto la orden de derribo, acordando, en su caso, las medidas necesarias para conseguir la mejor adaptación al ambiente de las edificaciones afectadas.

3. La ineficacia de la orden de derribo no afectará a otras responsabilidades a que hubiera lugar.

Artículo 212. Protección de zonas verdes, espacios libres y suelos rústicos.

1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 183 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 207 anterior en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 208 cuando las obras se hubieran consumado, sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación de plazo establecida en dicho artículo.

El mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas sin autorización en suelo rústico, teniendo en cuenta, además, lo dispuesto en el artículo 209.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieran en curso de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 210. Si las obras estuvieren terminadas, se anulará la licencia conforme los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

El mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas en suelo rústico al amparo de una autorización ilegal.

Artículo 213. Suspensión de suministros.

1. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones en los supuestos de los artículos 207 y 208 serán notificadas a las empresas suministradoras de agua, energía y telefonía, a fin de que, en el plazo de cinco días, procedan a la suspensión de los correspondientes suministros.

2. La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración.

CAPÍTULO III
INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN 1. INFRACCIONES

Artículo 214. Definición de infracción y compatibilidad con otras medidas de protección de la legalidad urbanística.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento territorial y urbanístico, tipificadas y sancionadas, conforme a los criterios de esta Ley.

2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de las sanciones previstas en esta Ley a sus responsables, así como la obligación de restaurar el orden alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de los hechos e indemnizar los daños y perjuicios que se hubieren causado.

3. Las sanciones previstas en la presente Ley son independientes y compatibles con las medidas del capítulo anterior en defensa de la legalidad urbanística, incluida la imposición de multas coercitivas cuando así esté previsto.

4. Las sanciones urbanísticas son asimismo independientes de las facultades que correspondan a las autoridades competentes en virtud del régimen específico de autorización, concesión o cualquier otro al que estuvieren sometidos algunos actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 215. Clasificación de las infracciones urbanísticas.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

Artículo 216. Infracciones muy graves.

1. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de las normas previstas en esta Ley, o en el planeamiento, relativas al uso del suelo y edificación, y que afecten a superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos y dotaciones de dominio público, sistemas generales y suelo rústico de especial protección.

2. En particular, constituirán infracciones muy graves la parcelación urbanística en suelo rústico de especial protección, la realización de obras en dicho suelo sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley y el derribo de edificaciones objeto de protección individualizada en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que por la escasa entidad de la actuación pueda tipificarse como infracción grave.

Artículo 217. Infracciones graves.

1. Son infracciones graves las acciones y omisiones que constituyan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento en materias relativas a parcelaciones, aprovechamiento urbanístico, uso del suelo y edificación, normas de aplicación directa, altura, volumen, situación y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

2. En particular, se consideran infracciones graves las siguientes:

Los actos de división que incumplen las normas sobre parcelaciones, salvo que estén tipificados como infracción muy grave.

La realización de obras en suelo rústico sin los requisitos o autorizaciones exigidos por la Ley.

El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, salvo en los supuestos en los que los hechos puedan ser constitutivos de infracción leve.

La realización de obras de urbanización sin plan o norma que las autorice.

La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sustancialmente sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo contrarios a lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando la infracción esté tipificada como muy grave.

La ejecución sin licencia o contrariando sus determinaciones de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor en instalaciones y construcciones declaradas fuera de ordenación, salvo los casos autorizados.

El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cuando el grado de deterioro sea importante.

El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento.

La manipulación o declaración equívoca en los proyectos o certificados de los técnicos competentes incluidos en ellos.

La publicidad de promoción de viviendas que no mencione la fecha de aprobación del instrumento de ordenación que corresponda o, en su caso, de la pertinente autorización o licencia.

La comisión dedos infracciones leves en el período de un año o la concurrencia en el mismo expediente de más de dos infracciones leves.

Artículo 218. Infracciones leves.

1. Son infracciones leves las acciones y omisiones que supongan incumplimiento de esta Ley o del planeamiento y que no tengan el carácter de graves o muy graves.

2. En particular, se consideran infracciones leves:

El incumplimiento de las normas de aplicación directa y estándares urbanísticos previstos en esta Ley, cuando el daño producido a los intereses generales sea de escasa entidad.

La realización sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actos de edificación o uso del suelo cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o el daño producido a los intereses públicos tenga escasa entidad.

El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir las pertinentes licencias municipales para el otorgamiento de los servicios o de suspender los suministros cuando así se ordene conforme a lo establecido en esta Ley.

Las acciones u omisiones que impidan o dificulten el ejercicio de la función de inspección urbanística.

La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en las licencias.

El incumplimiento de la obligación de colocar en lugar visible anuncio con los títulos administrativos que habilitan las obras en los términos previsto en la Ley, así como el incumplimiento de las demás normas de publicidad en materia de urbanismo.

Artículo 219. Personas responsables.

1. En las infracciones en materia de urbanización, edificación y uso del suelo serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor, el empresario de las obras y los técnicos autores del proyecto y directores de las obras.

2. En las infracciones amparadas en una licencia u orden de ejecución serán también responsables los facultativos que hubiesen informado favorablemente el proyecto, las autoridades que hubieran otorgado la autorización y, en su caso, los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento sin los informes previos exigibles o cuando éstos fueren desfavorables.

3. En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales y el promotor de la actividad o agente que hubiera intervenido como intermediario.

4. En las infracciones consistentes en el incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de obligaciones legales propias de esta Ley serán responsables dichas empresas.

5. En las infracciones del deber de conservación serán responsables los propietarios.

6. En el resto de las infracciones de omisión será responsable aquel que hubiera debido realizar la actividad por razón de su cargo, oficio o título.

7. Las sanciones que se impongan a distintos sujetos por una misma infracción lo son cada una de ellas a título propio y tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 220. Responsabilidad de las personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán además el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que hubiere lugar.

Artículo 221. Prescripción de las infracciones.

1. El plazo de prescripción para las infracciones muy graves será de cuatro años, para las graves de tres años y para las leves de un año.

2. El plazo de prescripción comenzará a contar desde el día en que se hubiese cometido la infracción o desde aquel en que aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la misma.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial de cómputo será la de su finalización o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Cuando se trate de infracciones autorizadas por actos administrativos la fecha inicial será la de la anulación de dichos actos, promovida en los plazos legalmente establecidos para la impugnación de actos administrativos, contados a partir de la publicación de la licencia.

3. La prescripción se interrumpirá en los términos de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 2. SANCIONES.

Artículo 222. Tipos de sanciones y cuantía de las multas.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con multas de las siguientes cuantías:

Las infracciones muy graves desde de 5.000.001 a 50.000.000 de pesetas.

Las infracciones graves desde 500.001 a 5.000.000 de pesetas.

Las infracciones leves, desde 50.000 a 500.000 pesetas.

2. Los responsables de infracciones graves y muy graves podrán ser sancionados, además, con la inhabilitación de hasta cuatro años para obtener subvenciones y ayudas públicas cuyo otorgamiento dependa de la Administración sancionadora, así como con la prohibición durante el mismo tiempo para celebrar contratos con la misma Administración. En el caso de infracciones relacionadas con el uso del suelo rústico la inhabilitación del infractor para obtener subvenciones a que se refiere el párrafo anterior se extenderá a aquellas que corresponda otorgar a la Comunidad Autónoma.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 no tendrán carácter de sanción las medidas de protección de la legalidad urbanística y, en particular, la clausura o cierre de establecimientos, instalaciones o servicios que no cuenten con las autorizaciones a las que se refiere esta Ley y la exigencia de restaurar y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 223. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

1. Las sanciones habrán de ser proporcionadas a la gravedad, entidad económica y trascendencia social de los hechos constitutivos de la infracción. Se tendrán en cuenta asimismo los demás criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerará circunstancia atenuante el haber corregido la situación creada por la infracción antes de la iniciación del expediente sancionador y circunstancia agravante el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración relacionados con la infracción de que se trate, así como la reincidencia en la misma infracción.

Cuando concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en cuantía superior a la mitad de su máximo. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en cuantía inferior a la mitad de su máximo.

3. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y el coste de las actuaciones de reposición de la legalidad arrojase una cifra inferior a dicho beneficio calculado conforme a las reglas de valoración de inmuebles y construcciones previstas en la legislación del Estado, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante de dicho beneficio.

Artículo 224. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá mediante expediente en el que se respeten los principios y reglas generales establecidos en la legislación del procedimiento administrativo.

2. En los supuestos en los que se instruya un expediente sancionador por varias infracciones entre las que exista conexión se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a la infracción más grave.

3. El plazo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses. Dicho plazo podrá ser ampliado, como máximo, por otros tres meses mediante acuerdo expreso adoptado por el órgano competente para iniciar el procedimiento. Transcurrido el plazo máximo para resolver sin que se hubiera dictado resolución se entenderá caducado el procedimiento. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito deberá iniciarse un nuevo procedimiento sancionador.

4. Si en cualquier momento del procedimiento sancionador aparecen indicios de que los hechos pudieran ser también constitutivos de ilícito penal, el órgano competente para resolver, a propuesta del instructor, lo comunicará al Ministerio Fiscal suspendiéndose el procedimiento administrativo hasta que la autoridad judicial se pronuncie.

5. La sanción penal no excluye la adopción por parte de la Administración competente de medidas de protección, restauración o indemnización previstas en esta Ley y que no tengan carácter de sanción.

Artículo 225. Prescripción de sanciones.

1. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años de su imposición. Las impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años y las correspondientes a infracciones leves al año.

2. De conformidad con la legislación del procedimiento administrativo común el plazo de prescripción comienza a partir del día siguiente a aquél en que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

Artículo 226. Publicidad de las sanciones.

1. Una vez que hayan adquirido firmeza las sanciones por infracciones muy graves la autoridad que resolvió podrá acordar motivadamente su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria. En la publicación se indicará la índole de la infracción y la identificación del sancionado, incluyendo su nombre y apellidos cuando se trate de personas físicas y la denominación o razón social en el caso de las personas jurídicas.

2. La misma previsión del apartado anterior es aplicable a los supuestos de sanciones por infracciones graves contemplados en los párrafos a, b, c y d del apartado 2 del artículo 217 de esta Ley.

Artículo 227. Afectación de las sanciones.

Las cantidades que ingrese la Administración como consecuencia de sanciones por infracciones a las que esta Ley se refiere deberán afectarse a actividades relacionadas con la ordenación territorial y urbana.

Artículo 228. Competencia.

1. La competencia para incoar el procedimiento sancionador corresponde al Alcalde o, en su caso, al Presidente u órgano equivalente de las Entidades urbanísticas que pudieran tener atribuidas competencias de inspección y fiscalización.

2. La competencia para imponer sanciones por infracciones urbanísticas graves y muy graves corresponde al Ayuntamiento Pleno. Las sanciones por infracciones leves son competencia del Alcalde.

3. En el caso de competencias autonómicas en materia sancionadora será competente para incoar y resolver el órgano autonómico que en cada caso disponga el Gobierno.

TÍTULO VI
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO I
PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO

Artículo 229. Constitución.

1. Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes deberán constituir un patrimonio municipal del suelo con la finalidad de obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública, regular el mercado de terrenos y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del patrimonio municipal del suelo constituyen un patrimonio diferenciado de los restantes bienes municipales.

3. Los ingresos obtenidos por la enajenación de los terrenos que constituyen el patrimonio municipal del suelo se destinarán a los mismos fines previstos en el artículo 233 de esta Ley y, en particular, a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

Artículo 230. Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo.

1. Integrarán el patrimonio municipal del suelo los siguientes bienes de titularidad municipal:

Los que resulten clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Los obtenidos como consecuencia de cesiones, tanto de terrenos como en metálico.

Los que sean adquiridos con la finalidad de ser incorporados al patrimonio municipal del suelo.

Los terrenos procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Los terrenos obtenidos como consecuencia de expropiaciones urbanísticas.

2. Se integran también en el patrimonio municipal del suelo los fondos públicos consignados con la finalidad de conservar, ampliar o gestionar los bienes a los que se refiere el apartado anterior, así como los intereses generados por dichos fondos.

Artículo 231. Consignación de créditos en los Presupuestos municipales para el patrimonio municipal del suelo.

Los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente, al menos, al 10 % del total consignado en los capítulos I y II de ingresos con destino al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 232. Reservas de terrenos.

1. Los Planes Generales podrán establecer reservas de terrenos de posible adquisición sobre suelos clasificados como urbanizables no delimitados para la constitución o ampliación del patrimonio municipal del suelo.

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

2. El procedimiento para efectuar reservas de terrenos no previstos en el Plan General incluirá una aprobación inicial que realizará el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.

Artículo 233. Destino.

1. Los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a las siguientes finalidades:

Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Urbanización y ejecución de dotaciones y equipamientos públicos, incluidos los sistemas generales.

Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio municipal del suelo.

Otros fines y usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente.

2. Cuando el planeamiento atribuya a los terrenos integrantes del patrimonio municipal del suelo una clasificación o calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el apartado anterior, la Administración podrá enajenar dichos terrenos mediante subasta por precio no inferior al que resulte de su tasación previa conforme a los criterios de la legislación del Estado. Los ingresos obtenidos se destinarán a los fines a que se refiere este artículo.

3. La Administración podrá permutar los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo por otros inmuebles de análogo valor, previa tasación y de acuerdo con la legislación vigente en materia de bienes.

Artículo 234. Cesiones onerosas.

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines establecidos en el párrafo a del apartado 1 del artículo anterior podrán ser enajenados por los Ayuntamientos. La enajenación se llevará a cabo en virtud de concurso y por precio no inferior al valor que, de conformidad con los criterios de la legislación del Estado, les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera ya la calificación de solar. El pliego de condiciones fijará asimismo los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación y las demás condiciones que fueran procedentes.

2. Si el concurso quedare desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente los terrenos dentro del plazo máximo de un año y con arreglo a lo dispuesto en el mismo pliego de condiciones.

Artículo 235. Cesiones gratuitas.

1. En casos justificadamente motivados, los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al del valor que legalmente les corresponda, o incluso gratuitamente, para ser destinados a viviendas de protección públicas. La cesión se llevará a cabo mediante concurso cuyo pliego establecerá las condiciones señaladas en el artículo anterior.

2. Podrán también los Ayuntamientos ceder directamente terrenos del patrimonio municipal del suelo por precio inferior al de su valor, o con carácter gratuito, a favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro que vayan a destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.

Artículo 236. Cesiones entre Administraciones.

Los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales, incluidas las sociedades de capital público, podrán permutar o transmitirse directamente, incluso a título gratuito, terrenos de los respectivos patrimonios del suelo con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamientos comunitarios y otras instalaciones o edificaciones de uso público e interés social. La Administración General del Estado y las demás Administraciones Públicas podrán también beneficiarse de estas cesiones.

Artículo 237. Competencia.

La competencia para acordar las permutas, enajenaciones y cesiones de terrenos del patrimonio municipal del suelo a que se refieren los artículos 233 a 236, corresponderá al órgano municipal que, en cada caso, establezca la legislación de Régimen Local.

Artículo 238. Patrimonio regional del suelo.

1. La Comunidad Autónoma deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, a tal efecto en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma se consignarán las partidas económicas suficientes para su adecuada dotación. La constitución de dicho patrimonio tiene por finalidad encauzar y desarrollar la ordenación del territorio, obtener reservas de suelo para actuaciones de interés autonómico y apoyar las acciones urbanísticas legalmente asignadas a los patrimonios municipales del suelo, en especial en lo que se refiere a los pequeños municipios poniendo a su disposición el suelo preciso para la realización de los fines previstos en el artículo 233 de esta Ley. Los Presupuestos de la Comunidad Autónoma consignarán las partidas económicas suficientes para la dotación del patrimonio regional.

2. El patrimonio regional del suelo estará integrado por aquellos terrenos de titularidad pública que la Comunidad Autónoma adquiera por expropiación o por cualquier otro procedimiento para su incorporación formal y expresa a dicho patrimonio y finalidad.

3. Serán de aplicación, en lo que proceda, las demás reglas establecidas en esta Ley para los patrimonios municipales del suelo.

CAPÍTULO II
DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 239. Derecho de superficie.

1. Las Administraciones públicas y demás entidades dependientes de ellas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, instalación de industrias o a otros fines de interés social.

2. Sin perjuicio de la regulación del derecho de superficie establecido en la legislación del Estado, el procedimiento de su constitución y el carácter oneroso o gratuito del mismo, se regirá, en función de la naturaleza del superficiario, por lo dispuesto en el capítulo anterior.

CAPÍTULO III
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 240. Derechos de tanteo y retracto.

1. A efectos de intervenir y regular el mercado inmobiliario, coadyuvar al cumplimiento de las limitaciones de precio en las compraventas de viviendas de protección pública y, en general, para contribuir a los fines asignados al patrimonio municipal del suelo, los municipios podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que todas o algunas de las transmisiones onerosas de terrenos o construcciones a que se refiere el apartado 2 de este artículo queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. El ejercicio de los derechos previstos en el apartado anterior sólo podrá establecerse en relación con todas o algunas de las siguientes transmisiones:

Terrenos sin edificar.

Terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.

Terrenos destinados a la construcción de viviendas de protección pública sin ejecutar.

Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos previstos en este artículo será de diez años a contar desde la delimitación del área, salvo que en ese momento se fije otro menor.

Artículo 241. Delimitación de áreas.

1. La delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el propio Plan General o mediante acuerdo independiente. En este segundo caso, los trámites incluirán una aprobación inicial que podrá realizar el Alcalde, un trámite de información pública por plazo no inferior a veinte días y una aprobación definitiva que corresponderá al Pleno.

2. En cualquier caso, la delimitación de áreas requerirá la justificación de su necesidad en la Memoria del Plan o en documento específicamente elaborado a tal fin, la identificación concreta de los objetivos a conseguir, la fijación del ámbito material y la relación de transmisiones, bienes y propietarios afectados.

3. Del acuerdo de delimitación se dará traslado al Registro de la Propiedad. Se acompañará con copia certificada del contenido del acuerdo y relación de transmisiones o bienes afectados.

Artículo 242. Ejercicio del derecho de tanteo.

A efectos del ejercicio del derecho de tanteo, los propietarios de bienes afectados incluidos en las áreas a que se refiere el artículo anterior deberán comunicar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción formal de dicha comunicación.

Artículo 243. Ejercicio del derecho de retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la comunicación a que se refiere el artículo anterior o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

2. A efectos del ejercicio del derecho de retracto, todos los adquirentes de bienes afectados incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán comunicar al Ayuntamiento la transmisión efectuada mediante entrega de copia de la escritura o documento en el que aquélla se haya formalizado. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción formal de la comunicación. Dicho plazo será de un año cuando no se hubiera realizado la comunicación de la compraventa o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

Artículo 244. Pago.

1. El pago del bien adquirido deberá realizarse en un plazo de tres meses desde el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, transcurrido el cual caducará el derecho sin que pueda volver a ejercitarse. En el caso del retracto la cantidad adeudada devengará el interés legal desde la fecha en que la Administración lo ejercitó.

2. El pago se realizará en metálico. Si mediara acuerdo con el transmitente el pago podrá efectuarse también mediante la adjudicación de terrenos o conforme a cualquier otra figura admitida en Derecho.

3. En el supuesto de viviendas acogidas a un régimen de protección pública, en ningún caso se podrá superar el precio máximo fijado en la normativa de protección.

Artículo 245. Adjudicación de viviendas.

Las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas entre quienes reúnan los requisitos establecidos por la normativa de protección y de acuerdo con ella.

CAPÍTULO IV
EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 246. Obligación de edificar.

1. El propietario de solares sin edificar y construcciones en ruina deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el planeamiento o, en su defecto, en el de tres años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina.

2. Una vez iniciada la edificación ésta deberá finalizar en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos a que se refieren los apartados anteriores por un período que no exceda de la mitad de los mismos siempre que medie causa que lo justifique.

Artículo 247. Registro de solares.

1. Los municipios con población superior a 5.000 habitantes podrán crear un Registro de Solares en el que se incluirán los solares sin edificar y las construcciones en ruina una vez hayan transcurrido los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

2. La inclusión de un bien en el Registro supone la imposibilidad del propietario para continuar la urbanización y edificación e implica también la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3. El Registro será público y podrá ser consultado libremente por cualquier persona, que podrá asimismo proponer al Ayuntamiento la inclusión en él de los bienes que, no estando registrados, considere que deban serlo de conformidad con lo previsto en este artículo.

Artículo 248. Inclusión de bienes en el Registro.

1. Cuando se den las circunstancias del artículo anterior el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, iniciará el procedimiento de inclusión del bien en el Registro de Solares, previa notificación al interesado.

2. El acuerdo de inclusión de un bien en el Registro será adoptado por el Ayuntamiento Pleno e incluirá la descripción del bien y su valoración, con indicación separada del valor del bien y, en su caso, de las obras no acabadas.

3. Del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad.

Artículo 249. Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a subasta pública, con el tipo de licitación que resulte de la inicial valoración global del inmueble y, en su caso, de las obras.

2. La convocatoria de la subasta se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y en, al menos, un diario de difusión regional, con indicación de las características del inmueble, valoración, condiciones para su adjudicación y obligaciones del adjudicatario.

3. Si la subasta fuera declarada desierta se convocará de nuevo en el plazo de seis meses.

4. Si la segunda subasta también quedara desierta, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente el inmueble por el precio del último tipo de licitación.

5. El precio obtenido en la subasta por el máximo de la valoración inicial, una vez deducidos los gastos ocasionados y, en su caso, las sanciones aplicables, se entregará al propietario. El exceso obtenido en su caso se integrará en el patrimonio municipal del suelo.

Artículo 250. Cese de efectos de la inclusión en el Registro.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento haya realizado los trámites correspondientes, quedará sin efecto la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y todas sus consecuencias.

Artículo 251. Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones incluidos en el Registro a que se refiere este capítulo, quedará obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año a partir de la fecha de toma de posesión de la finca. Las obras deberán quedar terminadas en el plazo a que se refiere el apartado 2 del artículo 246.

2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinará de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

Artículo 252. Expropiación forzosa.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores y en los mismos supuestos, los Ayuntamientos podrán también expropiar los bienes a que se refiere este capítulo por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tal caso, el justiprecio expropiatorio se calculará siempre conforme a los criterios y pautas de la legislación del Estado.

TÍTULO VII
ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I
LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 253. Comisión Regional de Ordenación del Territorio.

CAPÍTULO II
LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO

Artículo 254. Comisión Regional de Urbanismo.

CAPÍTULO III
ACCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 255. Vía de apremio.

Cuando los Ayuntamientos utilicen la vía de apremio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus deberes urbanísticos se dirigirán contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y, en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios que pudiera existir.

Artículo 256. Acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante las Administraciones Públicas y, en su caso, los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa la observancia de la legislación urbanística y de ordenación territorial, así como los Planes, Normas y Ordenanzas a que se refiere esta Ley.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del Estado, si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos en esta Ley para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística o de la prescripción de las correspondientes infracciones. No obstante, si la obra que se reputa ilegal estuviese amparada por licencia y ejecutada con arreglo a la misma, el plazo para el ejercicio de la acción será el general establecido para la impugnación de actos administrativos desde que, de conformidad con lo establecido en el artículo 193, se publique la terminación de la obra.

Artículo 257. Acciones civiles.

De conformidad con la legislación del Estado, los propietarios y titulares de derechos reales podrán exigir también ante los Tribunales ordinarios la indemnización de los daños y perjuicios que hubieran podido sufrir como consecuencia de una infracción urbanística. La indemnización podrá ser exigida, con carácter solidario, de cualquiera de los infractores. Asimismo, los interesados podrán exigir ante la misma jurisdicción la demolición de las obras e instalaciones que afecten a las relaciones de vecindad o vulneren las normas de distancia entre construcciones, así como las relativas a usos insalubres, incómodos, nocivos o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 258. Registro de la Propiedad.

1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos y resoluciones, administrativas o judiciales, a que se refiere la legislación del Estado. A tal efecto, cuando proceda, la Administración expedirá la correspondiente certificación administrativa.

2. En los procesos en los que, siendo parte la Administración Autonómica, se enjuicien actos de naturaleza urbanística cuya anulación pudiera deparar perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, el Servicio Jurídico de esta Administración solicitará al órgano judicial que se adopten medidas cautelares dirigidas a la publicidad, en el Registro de la Propiedad, de los recursos y demandas interpuestos.

CAPÍTULO IV
CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 259. Objeto y capacidad general.

1. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, podrán celebrar los convenios urbanísticos que tengan por conveniente al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos de esta Ley, siempre que no contraríen el Ordenamiento jurídico, el interés público o los principios de buena administración. La

Administración deberá cumplir los convenios que celebre, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas en la presente Ley.

2. Los convenios urbanísticos contendrán una memoria en la que expresarán sucintamente los motivos, causas y fines de interés público que los justifiquen.

3. El contenido de los convenios podrá determinar el régimen obligacional asumido por las partes y las indemnizaciones o compensaciones económicas que procedan por su resolución o incumplimiento.

4. La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

5. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Artículo 260. Límites.

1. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, sin perjuicio de poder incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de dicho planeamiento.

2. Los convenios urbanísticos no podrán, en ningún caso, conculcar los estándares de planeamiento, ni las normas de aplicación directa. Tampoco podrán dispensar del régimen de cesiones urbanísticas previsto en esta Ley.

3. Los convenios urbanísticos no podrán excluir o limitar el ejercicio de las competencias atribuidas por esta u otras Leyes a la Administración.

4. Serán nulos los convenios urbanísticos en cuyas estipulaciones se contengan instrumentos de legalización.

Artículo 261. Convenios de planeamiento.

1. Se consideran convenios de planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal será del Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a un mes sobre el proyecto de convenio.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento para aprobar un instrumento de planeamiento con el que aquel guarde directa relación se incluirá el texto del convenio en la documentación sometida a información pública, sustituyendo ésta a la prevista en el apartado anterior.

4. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico a que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento. La ausencia de aprobación definitiva del cambio de planeamiento determinará la automática resolución del convenio, sin perjuicio de las indemnizaciones que fueran procedentes.

Artículo 262. Convenios de gestión.

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente fijar los términos y condiciones de la concreta ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración o modificación de aquél.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico deberán incluir la pertinente valoración pericial realizada por técnico municipal competente.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad del desarrollo y urbanización de un Sector, o de una o varias unidades de actuación, podrán definir su gestión en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley.

4. El convenio que tenga por objeto el desarrollo del suelo urbanizable residual deberá indicar las obras que hayan de realizar a su costa los particulares para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como las garantías para el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.

5. La competencia para aprobar estos convenios en el ámbito municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo no inferior a veinte días sobre el proyecto de convenio.

Artículo 263. Responsabilidad por incumplimiento.

1. La resolución de un convenio por causas imputables al incumplimiento de una de las partes dará lugar a las responsabilidades fijadas en sus estipulaciones.

2. En defecto de previsión específica en el texto del convenio, en caso de incumplimiento del particular, la Administración actuante tendrá derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios imputables a aquel, que se puedan pericialmente probar. Si el incumplimiento fuera debido a la Administración, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal sobre la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Artículo 264. Publicidad.

1. En los archivos administrativos municipales se anotarán las incidencias y contenidos de todos los convenios y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y de la documentación anexa de que pudiera constar.

2. En los términos de la legislación del procedimiento administrativo común y de conformidad también con esta Ley cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los archivos municipales y a obtener certificación y copia de los convenios suscritos por la Administración, abonando las tasas a que hubiera lugar.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Se crea, adscrito a la Presidencia del Gobierno, el Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo como órgano consultivo y de participación en materia de ordenación territorial y urbanismo.

2. Son funciones del Consejo evacuar los informes que el Presidente someta a su consideración y, en particular, los proyectos de reglamentos de desarrollo de esta Ley y los Planes y Normas de Ordenación Territorial.

3. El Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo estará presidido por el Presidente del Gobierno o el miembro del Gobierno en quien delegue y estará integrado por un máximo de 35 miembros en representación de las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, las Corporaciones Locales, la Universidad de Cantabria, Colegios Profesionales, Cámaras, Sindicatos, Asociaciones empresariales, Fundaciones, asociaciones sin ánimo de lucro y personas de acreditada competencia en la materia, de acuerdo con lo que reglamentariamente se determine.

4. El Presidente podrá convocar a las reuniones, con voz pero sin voto, a las personas que estime conveniente para el mejor asesoramiento del Consejo.

5. El Consejo se reunirá al menos una vez al año.

6. El Consejo elaborará su propio Reglamento interno, que será aprobado por Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Comisión Mixta Interdepartamental.

1. Se crea la Comisión Mixta Interdepartamental de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Dicha Comisión será la encargada de coordinar la gestión de ambos Departamentos en las materias que los afecten de forma común.

2. La Comisión Mixta propondrá la solución que considere adecuada y las normas de actuación coordinada en el ámbito de sus respectivas competencias, emitiendo al respecto los informes que le interesen cualesquiera de los dos Consejeros sobre asuntos relacionados con las materias comunes.

3. La Comisión Mixta a que se refieren los apartados anteriores estará integrada por los dos Consejeros y tres representantes de cada Consejería en los términos que reglamentariamente se establezcan. Asistirá a las reuniones un Letrado, que actuará como Secretario sin voto.

4. La Comisión Mixta se constituirá provisionalmente en el plazo de ocho días desde la entrada en vigor de esta Ley y asumirá desde ese momento las funciones a que se refieren los apartados anteriores.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Contravalor en euros de las sanciones y actualización de cuantías.

1. Las sanciones previstas en esta Ley cuya cuantía se enuncia en pesetas se entienden asimismo por su contravalor en euros sin necesidad de adaptación normativa alguna.

2. Se autoriza al Gobierno a la actualización de las cuantías de las sanciones previstas en la presente Ley, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo. Dicha actualización se llevará a cabo por Decreto cada cinco años a partir de la entrada en vigor de la Ley y del mismo se dará expresamente cuenta al Parlamento de Cantabria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Plan de Ordenación del Litoral.

1. En atención a las peculiaridades y especial singularidad de la zona costera, y con la finalidad de una protección efectiva e integral de la misma, el Gobierno elaborará un Plan de Ordenación del Litoral que queda equiparado a todos los efectos al Plan Regional de Ordenación Territorial previsto en el artículo 11 de esta Ley y que se elaborará de acuerdo con el procedimiento del artículo 16 de la misma. A dicho Plan le será especialmente aplicable lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 18 de la presente Ley y podrá ser desarrollado, en su caso, en los términos del apartado 1 de su artículo 59.

2. Son funciones del Plan de Ordenación del Litoral fijar las directrices para la ordenación territorial de la zona costera de la Comunidad Autónoma y, en particular:

Mejorar el conocimiento específico del litoral.

Establecer criterios para la protección de los elementos naturales, de las playas y, en general, del paisaje litoral.

Señalar los criterios globales para la ordenación de los usos del suelo y la regulación de actividades en el ámbito afectado.

Fijar los criterios generales de protección del medio litoral, orientar las futuras estrategias de crecimiento urbanístico y de la implantación de infraestructuras y proponer actuaciones para la conservación y restauración, en su caso, del espacio costero.

Definir una zonificación del ámbito litoral para la aplicación de los criterios de ordenación, ampliando, en su caso, la zona de servidumbre de protección.

Establecer pautas y directrices para una eficaz coordinación administrativa.

3. El Plan de Ordenación del Litoral tendrá el siguiente contenido:

Definición de su ámbito de aplicación.

Análisis de las características del medio biofísico y socioeconómico de la zona afectada, del planeamiento urbanístico y de los problemas existentes en relación con los citados medios respecto de los recursos naturales y los asentamientos humanos.

Formulación de los objetivos de ordenación y definición de su marco general y sus diferentes categorías.

Fijación de las normas específicas de regulación de usos y actividades aplicables a las diferentes categorías de ordenación.

Elaboración de propuestas generales de actuación.

4. El Plan de Ordenación del Litoral contendrá los documentos que en cada caso sean necesarios para reflejar las funciones y contenidos de los apartados anteriores. Constará, como mínimo, de los enumerados en el artículo 13 de esta Ley, debiendo contener la Memoria una especial atención al diagnóstico y análisis de la situación de los medios biofísico y socioeconómico que confluyen en la zona litoral. La documentación gráfica definirá el grado de conservación de la zona y plasmará las normas o criterios de ordenación.

5. El ámbito del Plan de Ordenación del Litoral será el territorio correspondiente a los 37 municipios costeros existentes en la Comunidad Autónoma, excluyéndose del mismo los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Plan Parcial aprobado definitivamente, así como aquellos otros que gocen ya de algún instrumento especial de protección por corresponder a zonas declaradas Espacios Naturales Protegidos o que dispongan de Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en vigor.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Normativa aplicable a los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico.

1. La aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.h de esta Ley en municipios con Plan General o Normas Subsidiarias, será posible mediante la aprobación de un Plan Especial de Suelo Rústico que seguirá el procedimiento previsto en el artículo 76.3. Este Plan, en su caso, podrá calificar como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los núcleos urbanos o tradicionales, analizando su morfología y las características y valores naturales y culturales de su entorno, a los efectos de delimitar el ámbito de proximidad a los núcleos, establecer las condiciones de uso y de integración en el entorno y en relación con los núcleos, así como determinar las directrices generales que las nuevas edificaciones deben seguir en cuanto a tamaño de parcela, distancia a colindantes, ocupación de parcela y altura de cierres, así como otras características morfológicas y tipológicas relevantes.

2. No obstante lo dispuesto en el artículo 94.2, los municipios que carezcan de Plan General o Normas Subsidiarias, podrán formular igualmente el Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el apartado anterior, calificando como suelo rústico de protección ordinaria terrenos próximos a los suelos urbanos o de núcleos tradicionales.

3. Los Planes Generales, en el proceso de su aprobación o revisión, podrán incorporar en el suelo rústico las determinaciones a que se refiere el artículo 45.2 de la Ley, en cuyo caso no será precisa la tramitación del Plan Especial de Suelo Rústico a que se refiere el párrafo 1 de la presente disposición adicional.

4. El Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico al que se refieren los artículos 112.3.f y 113.1.g será formulado por el Ayuntamiento y aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, sometido a continuación a información pública por un periodo de treinta días y anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria, remitiéndose con posterioridad a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación municipal.

Finalmente, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá su informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual el informe se considerará favorable.

Dicho catálogo deberá contener las características tipológicas y formales exigibles a las edificaciones incluidas en el mismo, que deberán considerar en todo caso la adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican.

5. Los Catálogos que formen parte del planeamiento territorial o de la legislación sectorial serán asimilables al Catálogo de Edificaciones en Suelo Rústico a los efectos previstos en los artículos 112.3.f y 113.1.g.

6. Los municipios incluidos en el ámbito del Plan de Ordenación del Litoral, en ausencia del Plan General de Ordenación Urbana adaptado al mismo, podrán asimismo aprobar los Planes Especiales de Suelo Rústico y los Catálogos de Edificaciones en Suelo Rústico a los que se refieren los apartados anteriores, sin que en ningún caso puedan afectar a las categorías de protección del POL.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Tramitación de los expedientes en materia responsabilidad patrimonial derivada de actuaciones en materia urbanística.

1. En los términos de la legislación estatal, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de toda lesión que sufran como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos en materia urbanística.

2. En el supuesto de concurrencia de varias Administraciones Públicas en la producción del daño, se articularán mecanismos de coordinación a fin de procurar que por acuerdo entre las mismas se fije la cuantía y modalidades de la indemnización, así como el porcentaje de responsabilidad de cada una atendiendo al grado de participación en la actuación de la que se derive el daño.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial, tan pronto advierta que en la producción del daño pudiera estar implicada otra Administración, deberá comunicárselo a ésta, poniéndole el expediente de manifiesto con exposición razonada de los motivos en que se pudiera amparar su eventual responsabilidad. Esta decisión se comunicará igualmente a los interesados y podrá determinar la suspensión del plazo para resolver de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.e de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando la lesión se produzca como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, se deberá iniciar el procedimiento, de oficio o a instancia de parte, desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la existencia de una resolución judicial o administrativa, firme y definitiva, que establezca la obligación de derribar.

Se podrá establecer la cuantía aun antes de la efectiva demolición de los inmuebles, aunque en este caso la efectividad de la indemnización quedará condicionada a la puesta a disposición del inmueble a favor de la Administración obligada a materializar el derribo.

El procedimiento para determinar la responsabilidad y su cuantía deberá finalizar y, en su caso, establecer el importe a indemnizar en el plazo de seis meses desde su inicio, en la forma que determina la normativa sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

En el plazo de tres meses desde la finalización del procedimiento de determinación de la responsabilidad y de su cuantía, la Administración deberá poner a disposición del perjudicado la cantidad establecida.

Sólo se podrá proceder a la demolición cuando haya finalizado el procedimiento de determinación de la responsabilidad patrimonial, se haya establecido en su caso el importe de indemnización y se haya puesto éste a disposición del perjudicado.

En todo caso, el Gobierno de Cantabria adoptará todas las medidas precisas para impedir que, como consecuencia de una sentencia que ordene la demolición de una vivienda que constituya el domicilio habitual de un propietario de buena fe, se produzcan situaciones de desamparo, procurando los medios materiales para su realojo provisional inmediato y su traslado.

5. La Administración que tramite un expediente de responsabilidad patrimonial que tenga por objeto una lesión producida como consecuencia de actuaciones administrativas declaradas ilegales que determinen el derribo de edificaciones, deberá comunicar el inicio de la sustanciación de dicho expediente al órgano judicial encargado de la ejecución de la sentencia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Modificación del artículo 18.3.f de la Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de defensa de los consumidores y usuarios.

Justificación del cumplimiento de la normativa especial reguladora del afianzamiento o garantía de las cantidades entregadas a cuenta del precio total, expresando en dicha justificación los datos identificativos tanto de la compañía aseguradora o entidad financiera que asumieran tal función como de las entidades bancarias o cajas de ahorro en las que se encuentran abiertas las cuentas especiales donde las cantidades aludidas han de ingresarse. Se hará constar asimismo en cartel sito en la obra, visible desde la vía pública, la entidad bancaria en la que se encuentra abierta la cuenta especial y las entidades financieras o aseguradoras con las que el promotor de la obra tenga concertado contrato para garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la adopción de la medida preventiva de suspensión de la licencia y paralización de las obras.

Dicha medida preventiva podrá ser adoptada por los órganos administrativos que otorgaron la licencia cuando el incumplimiento consista en no hacer constar la información prevista en este precepto en el cartel informativo visible desde la vía pública, comunicando inmediatamente los hechos en las veinticuatro horas hábiles siguientes a las autoridades competentes en materia de consumo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Normativa aplicable y adaptación de Planes anteriores.

1. Con carácter general serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de esta Ley todas aquellas disposiciones que puedan aplicarse sin necesidad de la previa existencia o intermediación de un Plan General de Ordenación adaptado a la misma. En particular, serán inmediatamente aplicables las normas contenidas en los artículos 32 a 37 y en los Títulos IV a VII de esta Ley.

2. Los Planes o Normas Subsidiarias aprobados con anterioridad conservarán su vigencia hasta su revisión o adaptación a las previsiones de esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 anterior y en las restantes disposiciones transitorias.

3. Los municipios que tengan en vigor Planes Generales de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias adaptarán sus instrumentos de planeamiento a lo dispuesto en esta Ley en el plazo de cuatro años y, en todo caso, y salvo que se trate de las permitidas en el apartado 4 de la presente disposición, con ocasión de la primera modificación que se tramite después de dicho plazo.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, podrán realizarse modificaciones puntuales de Planes o Normas que tengan por objeto la regulación de la implantación de instalaciones industriales, infraestructuras, equipamientos, servicios de especial importancia así como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, siempre que no impliquen alteración de la clasificación del suelo.

Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial, podrán realizarse modificaciones consistentes en la calificación del suelo no urbanizable en cualquiera de las categorías del suelo rústico a que esta Ley se refiere o en la transformación del suelo como no urbanizable ordinario, no sometido a especial protección, en suelo urbanizable residual, siempre que la finalidad de la modificación sea la implantación de alguna de las actuaciones previstas en el párrafo anterior.

A tal efecto, las modificaciones que tengan por objeto la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contendrán las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 48 y 53 a 58 bis de esta Ley, debiéndose destinar a tal fin el 100% de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del 40% se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente y un mínimo del 10% para régimen especial o régimen equivalente.

Lo previsto en los párrafos anteriores podrá realizarse simultáneamente mediante un expediente de modificaciones. Dichas modificaciones se podrán llevar a cabo mediante el procedimiento de aprobación previsto en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. La adaptación o revisión podrá contemplar todas las determinaciones de los artículos 44 a 50 de esta Ley o limitarse a las determinaciones mínimas previstas en el artículo 44.

6. La adaptación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto para la aprobación de los Planes en el capítulo IV del título I de esta Ley.

7. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el Consejero competente en materia de urbanismo podrá requerir al Ayuntamiento para que éste inicie el procedimiento de adaptación de los Planes y Normas preexistentes. Dicho requerimiento motivará las razones e intereses de ámbito supramunicipal que justifiquen tal pretensión y otorgará un plazo, no inferior a tres meses, para iniciar la adaptación. Transcurrido dicho plazo la Comunidad Autónoma podrá subrogarse, a todos los efectos, en la competencia municipal.

8. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio podrá efectuar el mismo requerimiento previsto en el apartado anterior cuando exista un Plan de Ordenación Territorial que imponga la referida adaptación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Planes aprobados con anterioridad.

1. Mientras no tenga lugar la adaptación de los Planes y Normas preexistentes, el régimen jurídico del suelo urbano en los municipios con Plan General o Normas Subsidiarias será el que se derive de las determinaciones de dicho planeamiento y de las Leyes 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará suelo urbano consolidado el clasificado conforme al Plan que cumpla las condiciones del párrafo a del apartado 1 del artículo 95 y no esté afectado por las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 96.

2. Los núcleos rurales así calificados por el planeamiento conforme a lo dispuesto en la Ley de Cantabria 9/1994, de 29 de septiembre, reguladora de los usos del medio rural, tendrán la consideración de suelo urbano, aplicándoseles el régimen de los pequeños municipios previsto en el capítulo VII del título III de esta Ley.

3. El suelo urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbanizable delimitado al suelo urbanizable programado o apto para la edificación. El resto del suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable residual.

En el suelo urbanizable que siga el régimen del suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio será el aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.

4. En el suelo urbanizable que tenga la consideración de suelo urbanizable residual no se admitirá la presentación de Planes Parciales de iniciativa particular conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley hasta que no estén fijados los criterios a que se refiere el artículo 49. A tal efecto, el Ayuntamiento Pleno podrá modificar el Plan vigente, y si dicha modificación se limita a completar lo dispuesto en el citado artículo 49 el procedimiento de aprobación seguirá únicamente los trámites previstos en el apartado 3 del artículo 83 de esta Ley.

5. El suelo no urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley aplicándosele el régimen del suelo rústico de protección ordinaria, salvo cuando dicho suelo esté sometido a un régimen especial de protección conforme a lo dispuesto en el planeamiento preexistente o en la correspondiente normativa sectorial, en cuyo caso se regirá por las disposiciones previstas en esta Ley para el suelo rústico de especial protección.

6. En los municipios con planes no adaptados la competencia a que se refiere el párrafo a del apartado 2 del artículo 115 de esta Ley para autorizar construcciones en el suelo rústico será ejercida por la Comisión Regional de Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Instrumentos urbanísticos en ejecución.

1. Los instrumentos de gestión urbanística en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose conforme a la legislación anterior, salvo que por incumplimiento de los plazos previstos en ellos o a instancia de todos los propietarios incluidos en el ámbito de actuación considerado, el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sujeción al régimen establecido por esta Ley en cualquiera de sus modalidades.

A estos efectos se entenderá que están en curso de ejecución:

En el sistema de compensación cuando se hayan aprobado los Estatutos de la Junta de Compensación y las Bases de Actuación.

En el sistema de cooperación cuando se haya aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación o se haya declarado su innecesariedad.

En el sistema de expropiación desde la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

2. Los instrumentos de gestión urbanística que no estuvieran en curso de ejecución se desarrollarán conforme a las previsiones de esta Ley, con sujeción en todo caso a lo previsto en la disposición transitoria sexta.

3. En los municipios en los que concurran las condiciones del artículo 89 de esta Ley serán de aplicación inmediata los artículos 181 y 182. Será igualmente aplicable, como mínimo, ese mismo régimen a los demás municipios que a la entrada en vigor de la Ley tengan aprobado un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Instrumentos urbanísticos en tramitación.

Los Planes y demás instrumentos urbanísticos en tramitación que no hubieran sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de esta Ley deberán adaptarse a sus contenidos y determinaciones, pero podrán continuar su tramitación conforme al procedimiento establecido en la legislación anterior. En el caso de Planes Parciales de iniciativa particular se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 4 de la disposición transitoria segunda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Otorgamiento de licencias y autorizaciones.

Los procedimientos de obtención de licencias y autorizaciones no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley serán resueltos conforme a las previsiones de la misma. A estos efectos, los plazos para resolver se computarán también a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Cesiones de aprovechamiento.

En tanto no se proceda a la revisión o adaptación del planeamiento anterior el régimen de cesiones y aprovechamientos privados será el previsto en los artículos 100, 106 y 126 de esta Ley aplicado al aprovechamiento que corresponda a cada parcela según dicho planeamiento y conforme a la normativa preexistente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Comisiones Regionales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley el Gobierno regulará por Decreto la composición y el funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y de la Comisión Regional de Urbanismo a que se refieren los artículos 253 y 254 de esta Ley. Ambas Comisiones se constituirán en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de los citados Reglamentos.

2. Hasta tanto no se haya aprobado el Reglamento a que alude al apartado anterior en materia de urbanismo continuará actuando la Comisión Regional de Urbanismo regulada en el Decreto 62/1991, de 21 de marzo, que modifica el Decreto 71/1983, de 25 de noviembre, de composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Urbanismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. Suspensión de licencias comerciales.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Cantabria presentará ante el Parlamento el Proyecto de Ley de Estructuras Comerciales, quedando en suspenso, hasta su aprobación y entrada en vigor, los expedientes de concesión de nuevas licencias comerciales específicas para la apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, los cuales deberán cumplir cuanto en aquella Ley se establezca.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. Construcciones en suelo no urbanizable o rústico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA. Medidas cautelares en ámbito del litoral.

1. Hasta tanto se produzca la aprobación del Plan de Ordenación del Litoral a que se refiere la disposición adicional cuarta y, en todo caso, durante el plazo máximo de un año, en los municipios comprendidos en el apartado 2 de esta disposición y en un ámbito de 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar y de las rías, se adoptan las siguientes medidas cautelares:

Quedan suspendidas todas las licencias de construcción de obras mayores de edificaciones destinadas a residencia o habitación en el suelo no urbanizable, urbanizable o apto para urbanizar sin Plan Parcial definitivamente aprobado.

Queda suspendida la aprobación definitiva de Planes Parciales.

2. Los municipios comprendidos en el ámbito de protección son: Val de San Vicente, San Vicente de la Barquera, Valdáliga, Comillas, Ruiloba, Alfoz de Lloredo, Santillana del Mar, Suances, Torrelavega, Polanco, Miengo, Piélagos, Santa Cruz de Bezana, Santander, Camargo, Villaescusa, El Astillero, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Bareyo, Meruelo, Arnuero, Noja, Argoños, Santoña, Escalante, Bárcena de Cicero, Voto, Colindres, Laredo, Limpias, Ampuero, Liendo, Guriezo y Castro Urdiales.

3. Se autoriza al Gobierno a modular o dejar sin efecto, total o parcialmente, las medidas cautelares previstas en esta disposición de forma motivada y en atención a circunstancias relevantes de interés regional.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNDÉCIMA. Implantación de instalaciones industriales.

Hasta la aprobación del Plan Regional de Ordenación del Territorio, en los municipios sin Plan General o Normas Subsidiarias y en suelo rústico de especial protección pero que, por no disponer de valores intrínsecos así como por no estar sujeto a ninguna limitación o prohibición derivada de la protección del dominio público, no debiera gozar de la protección que fundamenta su clasificación como especialmente protegido, podrán implantarse instalaciones industriales mediante la aprobación de los Proyectos Singulares de Interés Regional a que se refiere el artículo 26 de la Ley.

Asimismo en municipios con instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan estado sometidos a evaluación medioambiental, podrán aprobarse los proyectos singulares de interés regional a que se refiere el articulo 26 en aquellos suelos rústicos en los que la evaluación ambiental a que estos proyectos deben someterse, considere que no debe ser exigible su especial protección.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DUODÉCIMA.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Final segunda, apartado dos, en tanto no se regule reglamentariamente el procedimiento de tasación conjunta previsto en el artículo 29.7, párrafo segundo, será de aplicación el procedimiento regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1979, de 25 de agosto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

1. Quedan expresamente derogadas las siguientes Leyes de Cantabria:

Ley 7/1990, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial.

Ley 4/1992, de 24 de marzo, sobre Constitución de Reservas Regionales de Suelo y otras Actuaciones Urbanísticas Prioritarias.

Ley 9/1994, de 29 de septiembre, de Usos del Suelo en el Medio Rural.

Ley 1/1997, de 25 de abril, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

2. Quedan asimismo derogados los artículos 26 y 27 de la Ley 4/2000, de 13 de noviembre, de Modernización y Desarrollo Agrario.

3. Quedan, igualmente, derogadas todas las demás normas y disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Plazos de aprobación de los instrumentos de planificación territorial.

La aprobación inicial del Plan de Ordenación del Litoral, del Plan Regional de Ordenación del Territorio y de las Normas Urbanísticas Regionales se producirá respectivamente en el plazo de seis, nueve y doce meses desde la entrada en vigor de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Normas reglamentarias.

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa o supletoria de los Reglamentos del Estado hasta ahora en vigor según resulte del sistema de distribución competencial, se entiende que dichos Reglamentos conservan su vigencia y son de aplicación en todo lo que no se opongan a la presente Ley y en tanto no se aprueben por el Gobierno Autónomo el o los Reglamentos de desarrollo de ella.

2. En particular, y en los mismos términos del apartado anterior, serán de aplicación en el ámbito territorial de Cantabria, de forma directa o supletoria, según los casos, los siguientes reglamentos estatales:

Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.

Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Autorización de desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno a aprobar las normas precisas para el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria excepto las disposiciones transitorias novena y décima que entrarán en vigor al día siguiente de la citada publicación.

Palacio del Gobierno de Cantabria, 25 de junio de 2001.

José Joaquín Martínez Sieso,
Presidente.

Notas:

Disposición transitoria novena (apdo. 2):

Redacción según Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Artículos 12 (apdo. e), 40 bis, 52 (apdo. 1.f), 58 bis, 82 (apdo. 3), 95 (apdo. 1.d), 98 (apdo. e), 100 bis y 200 (apdo. 3):

Añadido por Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Artículos 112, 113, 114 y 116 (apdo. 1):

Redacción según Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Disposiciones adicional quinta y transitoria undécima:

Añadido por Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Disposición transitoria novena:

Derogada por Ley de Cantabria 2/2009, de 3 de julio, de Modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 59 (apdo. 3); Disposición adicional quinta:

Redacción según Ley de Cantabria 6/2009, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Artículo 29 (apto. 7, párr. 2º); Disposiciones transitoria undécima (párr. 2º) y transitoria duodécima:

Añadido por Ley de Cantabria 6/2009, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Artículos 34, 193, 221 y 256 (apdo. 2):

Redacción según Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículos 190 (apdo. 2) y 211 bis:

Añadido por Ley de Cantabria 6/2010, de 30 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 258 (apdo. 2); Disposiciones adicional sexta y adicional séptima:

Añadido por Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.

Artículo 258 (apdo. 1, anterior artículo 258):

Redacción según Ley de Cantabria 2/2011, de 4 de abril, por la que se modifica la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, en relación con los procedimientos de indemnización patrimonial en materia urbanística.

Artículo 40:

Redacción según Ley 10/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.

Artículos 253 y 254:

Derogado por Ley de Cantabria 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 26:

Redacción según Ley de Cantabria 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.

Artículo 29 (apdo. 7 y 10, anterior 8):

Redacción según Ley de Cantabria 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.

Artículo 29 (apdos. 8 y 9):

Añadido por Ley de Cantabria 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales.

Disposición transitoria primera (apdos. 3 y 4):

Redacción según Ley de Cantabria 6/2005 de 26 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales para la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006.

Artículo 29 (apdo. 8):

Redacción según Ley de Cantabria 19/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Artículos 8 (apdo. e), 12 (letras f, g y h anteriores e,f y g), 26 (apdo. 1), 27 (apdo. 1), 29 (apdos. 3 y 6), 38 (apdo. 4), 52 (apdo. 2), 56 (apdo. 1), 60 (apdo. 1), 82 (apdo. 4 anterior 3), 83 (apdos. 2 y 4), 90 (apdo. 4), 94 (apdo. 2), 95 (apdo. 2), 98 (sustituido los propietarios por los promotores), 99 (sustituido los propietarios por los promotores), 100 (sustituido los propietarios por los promotores y letra d), 103, 104 (apdo. 2), 106 (sustituido los propietarios por los promotores), 111 (apdo. 2), 116 (apdo. 4), 118, 126 (apdo. 2), 216 (apdo. 2) y 233 (apdo. 1.c); Disposición transitoria primera (apdo. 4):

Redacción según Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

Las referencias que en esta Ley se hicieren a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y a la Comisión Regional de Urbanismo deberán entenderse hechas a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo establecida en la Ley de Cantabria 2/2003, de 23 de julio, de establecimiento de medidas cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

IV.10.3. CASTILLA Y LEON

LEY 10/1998

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

TÍTULO I
DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1. Objeto de la Ley.

Esta Ley tiene por objeto establecer los principios y los objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y regular los instrumentos necesarios para el ejercicio por la Junta de Castilla y León de su competencia en la materia.

Artículo 2. Principios y objetivos de la ordenación del territorio.

1. La ordenación del territorio en la Comunidad de Castilla y León se regirá por los principios de coordinación y cooperación administrativa orientada a asegurar la coherencia en la actuación de las Administraciones públicas y la participación social, ambos deberán garantizarse en la elaboración y ejecución de los instrumentos regulados en esta Ley.

2. Serán objetivos generales de la Ordenación del Territorio en la Comunidad de Castilla y León la promoción de su desarrollo equilibrado y sostenible, el aumento de la cohesión económica y social y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, así como la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

3. Para alcanzar los objetivos generales enunciados en el número anterior, la actividad de la Junta de Castilla y León en materia de ordenación del territorio se concretará en los instrumentos regulados en esta Ley, destinados, mediante la ordenación y gestión racional de los usos y actividades sobre el territorio, a la consecución de los siguientes objetivos concretos:

Definir un modelo territorial para Castilla y León, capaz de favorecer la articulación e integración de su territorio y su conexión con el exterior de la Comunidad, con especial atención a los núcleos que por sus características y posibilidades puedan constituirse en centros de desarrollo comarcal.

Mejorar la compatibilidad entre los procesos de desarrollo del sistema productivo y de la urbanización, y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural de la Comunidad.

Establecer los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las actuaciones con incidencia territorial, desde una visión global de los problemas de la Comunidad Autónoma.

4. Los objetivos mencionados tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia en las materias relacionadas con la ordenación del territorio comprenderá cuantas otras fueren congruentes con los mismos.

Artículo 3. Competencia.

La titularidad de la competencia administrativa en materia de ordenación del territorio corresponde a la Junta de Castilla y León, que la desarrollará con respeto de las que son propias de otras Administraciones públicas, y promoviendo con éstas y la participación de la iniciativa privada, en los términos previstos en esta Ley.

Artículo 4. Participación social.

La Junta de Castilla y León promoverá la participación de la sociedad en la Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma. A tal efecto, los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley serán sometidos a los trámites de información pública y audiencia a las Administraciones públicas afectadas.

TÍTULO II
DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 5. Instrumentos de ordenación del territorio.

La actividad de la Junta de Castilla y León en materia de Ordenación del Territorio se ejercerá a través de los siguientes instrumentos:

Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Directrices de Ordenación de ámbito subregional.

Planes y Proyectos Regionales.

Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Artículo 6. Grado de aplicación.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio mencionados en el artículo anterior son complementarios y no excluyentes de los planes, programas de actuación y demás instrumentos destinados a la regulación de las actividades con incidencia en el territorio, establecidos en la legislación específica correspondiente.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley serán vinculantes para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, de forma congruente con su carácter directriz.

3. A tal efecto, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio deberán expresar en cada caso y de forma clara su grado de aplicación, calificándose como de aplicación plena, básica u orientativa:

Las determinaciones de aplicación plena serán siempre vinculantes, por lo que modificarán directamente los planes, programas de actuación y proyectos vigentes a los que resulten contrarias.

Las determinaciones de aplicación básica serán vinculantes en cuanto a sus fines, correspondiendo a las Administraciones competentes en cada caso establecer y aplicar las medidas concretas para su consecución.

Las determinaciones de aplicación orientativa tendrán carácter de recomendaciones dirigidas a las Administraciones públicas, que podrán apartarse de ellas justificando la compatibilidad de su decisión con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio establecidos en el artículo 2 de esta Ley.

Artículo 7. Ejecutividad y vigencia.

Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley entrarán en vigor o serán ejecutivos desde la fecha que se indique en su aprobación, y su vigencia será indefinida, excepto en los casos en los que esta Ley regula su caducidad.

CAPÍTULO II
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Artículo 8. Naturaleza y objetivos.

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León son el instrumento para la ordenación del conjunto de la Comunidad, y tendrán como objetivos fundamentales definir el modelo territorial de la misma, establecer el marco de referencia para los demás instrumentos regulados en esta Ley y orientar la política territorial de la Junta de Castilla y León, para alcanzar los objetivos generales y específicos que se definen en el artículo 2 y en especial los del Plan de Desarrollo Regional.

2. A tal efecto las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León cumplirán al menos las siguientes funciones:

Definir, a partir de un diagnóstico territorial, los objetivos y estrategias de la política territorial de la Junta de Castilla y León, comprensiva de las prioridades de ámbito general y de las necesidades locales.

Formular los criterios y normas que regulen la implantación de usos y actividades en el territorio, orientados hacia la consecución del desarrollo sostenible y el equilibrio territorial de Castilla y León.

Constituir un marco de referencia y orientación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, tanto de carácter sectorial como local, con incidencia sobre el territorio de la Comunidad Autónoma, y en especial para los restantes instrumentos de ordenación del territorio así como para los planes de ordenación urbanística.

Proponer y programar actuaciones de alcance o interés para la Comunidad, estableciendo bases para la cooperación entre las Administraciones públicas competentes para su ejecución.

Artículo 9. Vinculación.

1. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León serán vinculantes para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León se utilizarán como referencia para la formulación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.

Artículo 10. Determinaciones.

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León contendrán al menos las siguientes determinaciones:

Análisis y diagnóstico de los problemas, oportunidades y perspectivas territoriales de la Comunidad, en relación con los objetivos y propuestas de las propias Directrices.

Formulación, a partir del diagnóstico territorial y de las políticas sectoriales vigentes, de los objetivos, estrategias y propuestas de ordenación y gestión que orienten las actividades con incidencia en el territorio.

Delimitación de los ámbitos geográficos funcionales de Castilla y León, como unidades elementales para la Ordenación del Territorio, y criterios para la delimitación de otros ámbitos de planificación subregional.

Criterios para la cuantificación, localización, diseño y ejecución de los siguientes sistemas regionales de estructuración territorial, considerando las previsiones de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial:

Infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

Infraestructuras de producción, almacenamiento, transporte y distribución de energía.

Infraestructuras hidráulicas y de calidad ambiental.

Suelo para implantación de actividades productivas.

Vivienda, con especial referencia a las modalidades de protección pública y a los programas de rehabilitación.

Dotaciones, equipamientos y servicios de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes y ocio.

Criterios para el desarrollo urbanístico de los núcleos de población y para la implantación de nuevos usos y actividades, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos, y de su incidencia sobre el territorio.

Criterios para la preservación de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico, con delimitación de áreas de protección y planificación especial.

Criterios de actuación en áreas desfavorecidas por declive económico o demográfico, por situaciones de incomunicación u otras desventajas objetivas, o por existencia de riesgos naturales o tecnológicos.

Criterios de coordinación y compatibilización de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial con incidencia sobre el territorio, entre sí y con las propias Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Programa de actuación, con evaluación de la coherencia de las Directrices con la política económica de la Comunidad y con los programas de las restantes Administraciones públicas y de la Unión Europea.

2. Las citadas determinaciones tendrán carácter enunciativo y no limitativo, por lo que las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León podrán contener cuantas determinaciones resulten coherentes con los objetivos y funciones enunciados en el artículo 8.

Artículo 11. Documentación.

1. Las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León contendrán los documentos que se determinen reglamentariamente.

2. La documentación de las Directrices incluirá un informe ambiental, a efectos de realización del trámite ambiental correspondiente, con el contenido que se establezca en la normativa vigente.

3. Para su tramitación y aprobación, las Directrices se formalizarán en dos documentos diferenciados, destinados a adquirir respectivamente rango legal y reglamentario, según el procedimiento previsto en el artículo siguiente:

Las directrices esenciales, en todo caso de aplicación plena, comprensivas de los objetivos y criterios que definan el modelo territorial de Castilla y León, destinadas a constituir los principios informadores del conjunto de políticas de la Comunidad Autónoma con incidencia territorial.

Las directrices complementarias, comprensivas del resto de las determinaciones, a su vez calificadas como de aplicación plena, básica u orientativa, según lo previsto en el artículo 6.3 de esta Ley, a fin de expresar su grado de vinculación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares.

Artículo 12. Elaboración y aprobación.

1. Corresponde a la Junta de Castilla y León iniciar el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, mediante Acuerdo que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León, y que señalará objetivos, plazos, otras condiciones para su elaboración y los departamentos de la Administración que deban prestar su colaboración y ayuda.

2. A partir de la publicación del Acuerdo de iniciación en el Boletín Oficial, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio elaborará la documentación de las Directrices. A tal efecto podrá recabar de las Administraciones públicas, instituciones y entidades que se estime conveniente, datos e informes sobre las materias de su competencia o interés.

3. Una vez elaboradas las Directrices, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio dispondrá la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública y audiencia a las Administraciones públicas contados a partir de la recepción del documento, que se anunciará mediante publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León y en al menos los periódicos de más difusión de cada provincia. La documentación completa se podrá consultar en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León.

4. Durante dicho período de información pública las Consejerías de la Junta de Castilla y León emitirán informe sobre la incidencia de las Directrices en las materias de su competencia, y las restantes Administraciones públicas y los particulares podrán presentar sus informes, alegaciones y sugerencias.

5. Finalizado el período de información pública, la Consejería recabará los siguientes dictámenes: de la Asesoría Jurídica General de la Junta de Castilla y León; del Consejo Económico y Social; de la Federación de Municipios y Provincias; así mismo se solicitará de la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

6. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los dictámenes citados en el número anterior, la Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, tras lo cual, elevará las Directrices a la Junta de Castilla y León.

7. El documento de directrices esenciales previsto en el Artículo 11.3 a de esta Ley se aprobará por Ley de las Cortes de Castilla y León.

8. Una vez publicada la Ley de aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, la Junta de Castilla y León aprobará mediante Decreto las directrices complementarias previstas en el artículo 11.3.b).

Artículo 13. Seguimiento, revisión y modificación.

1. La Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, informará anualmente a las Cortes de Castilla y León sobre la aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, dando cuenta del cumplimiento de sus previsiones.

2. La Revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León deberá iniciarse antes de que transcurran ocho años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que otras circunstancias la exigieran anticipadamente, y se someterá al procedimiento establecido en el artículo anterior para su primera aprobación.

3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León que no afecten a las directrices esenciales, se aprobarán por Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, previos trámites de información pública durante un mes, dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y, de ser necesarios por la naturaleza de la modificación, trámite ambiental correspondiente e informe de las Consejerías con competencias en la materia. En caso contrario, se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior.

CAPÍTULO III
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DE ÁMBITO SUBREGIONAL

Artículo 14. Naturaleza y objetivos.

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional tendrán como objetivo la planificación de las áreas de la Comunidad que precisen una consideración conjunta y coordinada de sus problemas territoriales, en especial en lo relativo a sus recursos, infraestructuras y equipamientos.

2. A tal efecto las Directrices de ordenación de ámbito subregional cumplirán todas o algunas de las siguientes funciones:

Proponer un modelo flexible para la utilización racional del territorio, que optimice sus aptitudes para la localización de actividades susceptibles de propiciar su desarrollo equilibrado y sostenible.

Establecer mecanismos de coordinación que permitan una gestión responsable de los recursos, de forma compatible con la protección del medio ambiente y la satisfacción de las necesidades sociales.

Definir un marco de referencia, orientación y compatibilización para los planes, programas de actuación y proyectos, tanto sectoriales como locales, con incidencia sobre su ámbito, en especial para los planes de ordenación urbanística y demás actuaciones de las Administraciones públicas.

Concretar la ordenación urbanística de los Municipios sin plan de ordenación propio, clasificando el suelo según lo previsto en la legislación urbanística, y estableciendo cuando sea necesaria la normativa sobre uso del suelo.

Artículo 15. Vinculación.

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional serán coherentes con los objetivos y criterios de las Directrices de Ordenación del territorio de Castilla y León.

2. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional serán vinculantes, en su ámbito de aplicación, para los planes, programas de actuación y

proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

3. Las determinaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional servirán de referencia y orientación, en su ámbito de aplicación, para la formulación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

Artículo 16. Otros efectos.

1. La Orden por la que se disponga la información pública de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional podrá suspender el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en función de la compatibilidad con las directrices, todo ello durante un plazo no superior a dos años. En tal caso la Orden:

Indicará el ámbito de aplicación de la suspensión, así como las actividades, obras e instrumentos afectados, y si se suspenden en todo o en parte.

Se dictará previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. La aprobación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución de sus determinaciones, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

3. Las normas urbanísticas subsidiarias establecidas en el artículo 17.h) serán de aplicación en los Municipios sin planes de ordenación urbanística, hasta la aprobación definitiva de los mismos. Asimismo se aplicarán en los restantes municipios, para los aspectos no previstos en sus planes.

Artículo 17. Determinaciones y documentación.

1. Las Directrices de Ordenación de ámbito subregional contendrán los documentos que reflejen adecuadamente todas o algunas de las siguientes determinaciones:

Delimitación del ámbito geográfico objeto de ordenación, con justificación de las razones que avalen su concreta selección, en especial cuando no se atenga a límites provinciales o comarcales establecidos, y cuando afecte a áreas en las que ya existan Directrices en vigor.

Análisis y diagnóstico pormenorizado de los problemas y las oportunidades de naturaleza territorial del ámbito delimitado, en relación con los objetivos y propuestas de las propias Directrices.

Formulación, a partir del diagnóstico territorial y de las políticas sectoriales, de los objetivos, estrategias y propuestas de ordenación que regulen las actuaciones con incidencia en el territorio.

Cuantificación, localización y criterios de diseño y ejecución de los siguientes sistemas de estructuración territorial de interés común para el ámbito, considerando las previsiones de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial:

Infraestructuras de transporte y comunicaciones.

Infraestructuras de producción y transporte de energía.

Infraestructuras hidráulicas y de calidad ambiental.

Suelo para implantación de actividades económicas.

Vivienda, con especial referencia a las modalidades de protección pública y a los programas de rehabilitación.

Dotaciones, equipamientos y servicios de salud, asistencia social, educación, cultura, comercio, administración, justicia, deportes y ocio.

Criterios y normas para el desarrollo urbanístico y para la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos y de su incidencia territorial.

Criterios y normas de protección de los recursos naturales y culturales y su compatibilización con el desarrollo económico y urbanístico, con delimitación de áreas de protección y planificación especial.

Criterios y normas de coordinación de la planificación local y sectorial con incidencia sobre el territorio, y en especial de la urbanística.

Normas urbanísticas subsidiarias que definan la ordenación urbanística en los Municipios sin planes de ordenación propios, clasificando el suelo según lo dispuesto en la legislación urbanística, estableciendo en los casos necesarios la normativa sobre uso del suelo, en especial en lo relativo a la urbanización y edificación en suelo urbano y a la protección del suelo rústico.

Programa de actuación, con evaluación de la coherencia de las Directrices con las políticas y programas de actuación de las Administraciones públicas y de la Unión Europea, y con priorización de las actuaciones relacionadas con los sistemas de estructuración territorial definidos en la letra d).

Señalamiento de las determinaciones u otros aspectos concretos de planes o programas de actuación vigentes que se vean directamente modificados por la aprobación de las Directrices.

2. Las citadas determinaciones tendrán carácter enunciativo y no limitativo, por lo que las Directrices de Ordenación de ámbito subregional podrán contener las determinaciones que resulten coherentes con sus propios objetivos y funciones, conforme al artículo 14.

3. La documentación de las Directrices incluirá un informe ambiental, a efectos de realización del trámite ambiental correspondiente, con el contenido que se establezca en la normativa vigente.

Artículo 18. Elaboración y aprobación.

1. Podrán formularse Directrices de Ordenación de ámbito subregional por iniciativa de la Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, de las Diputaciones y Consejos Comarcales en su ámbito territorial y de los Ayuntamientos que representen más de un cincuenta por ciento de la población y superficie del ámbito propuesto por ellas mismas.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, iniciar el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, de oficio o a instancia de las Entidades citadas en el número anterior, disponiendo la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública, audiencia a las Administraciones públicas, que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito.

3. Simultáneamente al inicio del periodo de información pública, se solicitará informe de la Delegación del Gobierno, de la Diputación Provincial, del Consejo Comarcal, en su caso, y de los Municipios afectados, salvo que sean los promotores de las Directrices, cuyo resultado se entenderá favorable si no se produce resolución expresa en el plazo cuarenta y cinco días

4. Concluido el período de información pública e informes señalados en los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, solicitará de la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

5. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los trámites citados en los apartados anteriores, la

Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

6. La Junta de Castilla y León aprobará las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma y a las Diputaciones Provinciales, Consejos Comarcales, en su caso, y Municipios afectados. Cuando se trate de Directrices de Ordenación de ámbito subregional de excepcional relevancia para el desarrollo social o económico de Castilla y León, podrán aprobarse por Ley de las Cortes de Castilla y León.

Artículo 19. Seguimiento, revisión y modificación.

1. La Junta de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, presentará un informe anual a las Cortes de Castilla y León sobre la aplicación de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, dando cuenta del cumplimiento de sus previsiones y de las modificaciones realizadas.

2. La revisión de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional deberá iniciarse en los plazos y circunstancias indicados por las propias Directrices, sin perjuicio de que otras circunstancias la exigieran anticipadamente, y se someterá al procedimiento establecido en el artículo anterior para su primera aprobación.

3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior, si bien el período de información pública y audiencia de las Administraciones públicas será de un mes.

CAPÍTULO IV.
PLANES Y PROYECTOS REGIONALES

Artículo 20. Naturaleza y objetivos.

1. Los planes y proyectos regionales son los instrumentos de intervención directa en la Ordenación del Territorio de la Comunidad, distinguiéndose, en función de su naturaleza y objeto, los siguientes:

Planes regionales de ámbito sectorial, que tienen por objeto ordenar y regular las actividades sectoriales sobre el conjunto o partes de la Comunidad.

Planes regionales de ámbito territorial, que tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales o de implantación de infraestructuras, que se consideren de interés para la Comunidad.

Proyectos regionales, que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

2. Corresponde a la Junta de Castilla y León la aprobación de los Planes y Proyectos Regionales. Esta aprobación se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda el ámbito local, o por la necesidad de satisfacer la demanda de viviendas con protección pública.

3. Los planes regionales sólo pueden ser promovidos por la iniciativa pública, entendiendo como tal a las Administraciones públicas, las entidades de Derecho Público de ellas dependientes, las sociedades con capital que les pertenezca íntegra o mayoritariamente y los Consorcios con participación de alguna de las anteriores. Los proyectos regionales podrán ser promovidos indistintamente por la iniciativa pública o por la iniciativa privada.

Artículo 21. Vinculación.

1. Los planes y proyectos regionales se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio definidas en esta Ley que resulten aplicables, debiendo ser revisados y adaptados en caso contrario.

2. Las determinaciones de los planes y proyectos regionales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas y de los particulares, en la forma prevista en el artículo 6.3 de esta Ley.

Artículo 22. Otros efectos.

1. La Orden por la que se disponga la información pública de los Planes y Proyectos Regionales podrá suspender el otorgamiento de licencias para actividades y obras que puedan resultar afectadas por las nuevas determinaciones, así como la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, en función de la compatibilidad con los planes y proyectos, todo ello durante un plazo no superior a dos años. En tal caso la Orden:

Indicará el ámbito de aplicación de la suspensión, así como las actividades, obras e instrumentos afectados, y si se suspenden en todo o en parte.

Se dictará previa audiencia a los Municipios afectados e informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

2. La aprobación de los Planes y Proyectos Regionales comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Plan o Proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura previstas en los planes de ordenación urbanística o en la planificación sectorial, en su caso, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.

3. La aprobación de los planes regionales de ámbito territorial y de los proyectos regionales determinará la sujeción de sus promotores y de los propietarios de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística, siempre que definan sus determinaciones con la precisión equivalente, al menos, al planeamiento urbanístico preciso en cada caso.

4. Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución de los Planes y Proyectos Regionales, se tramitarán por los procedimientos de urgencia que prevea la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia. En concreto, en la realización de los trámites ambientales exigibles a los Planes y Proyectos Regionales, los trámites de información pública correspondientes se entenderán cumplidos con los realizados conforme al procedimiento descrito en el artículo 24 de esta Ley.

5. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la ejecución de las obras públicas e instalaciones complementarias definidas en los planes y proyectos regionales no estará sometida a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

6. Los promotores y los concesionarios de los planes y proyectos regionales podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa.

Artículo 23. Determinaciones y documentación.

1. Los planes y proyectos regionales contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

Organismo, Entidad o persona promotor del plan o proyecto.

Descripción de los objetivos y características funcionales, espaciales, temporales y económicas del plan o proyecto, con justificación de su utilidad pública o interés social y de su incidencia supramunicipal.

Adecuación del plan o proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como a otros planes, programas de actuación y proyectos que les afecten, y, en su caso, determinaciones u otros aspectos de éstos últimos que se modifiquen directamente para permitir la ejecución del plan o proyecto.

Documentación necesaria para la realización del trámite ambiental aplicable en función de la naturaleza y características del Plan o Proyecto.

2. Los planes regionales de ámbito sectorial contendrán, además de los anteriores, los documentos que reflejen adecuadamente las determinaciones exigibles en virtud de la legislación sectorial correspondiente o de la Orden de iniciación de su procedimiento de aprobación.

3. Los planes regionales de ámbito territorial y los proyectos regionales contendrán, además de todos los anteriores, los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

Descripción del emplazamiento propuesto, evaluando la incidencia económica y ambiental del plan o proyecto sobre el entorno afectado, y las posibilidades y medios de corrección de los efectos negativos predecibles, en los términos exigidos por la legislación ambiental aplicable.

Ordenación del ámbito del plan o proyecto, incluyendo cuando proceda la clasificación del suelo y demás determinaciones reguladas en la legislación urbanística.

4. Los proyectos regionales de iniciativa privada contendrán, además de todos los anteriores, los compromisos del promotor en orden al cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto, en particular las garantías que se determinen reglamentariamente, referidas a la evaluación económica del propio proyecto.

5. Reglamentariamente podrán determinarse las condiciones específicas que deban reunir las diferentes clases de planes y proyectos regionales, en función de su naturaleza y características.

Artículo 24. Elaboración y aprobación.

1. Corresponde a la Consejería competente por razón de la materia iniciar el procedimiento establecido de aprobación de los Planes y Proyectos Regionales, de oficio o a instancia de quien presente una propuesta. La Consejería podrá denegar la solicitud, o bien disponer la apertura de un período de cuarenta y cinco días de información pública y audiencia a las Administraciones públicas, que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión del ámbito. Durante este período la documentación podrá consultarse en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León correspondientes al ámbito del Plan o Proyecto.

2. Transcurridos seis meses desde la presentación de un plan o proyecto para su aprobación como plan o proyecto regional, sin que se haya dispuesto la apertura del período de información pública, se entenderá denegada la solicitud.

3. Simultáneamente al inicio del periodo de información pública, se solicitará Informe de los Municipios afectados por el plan o proyecto, salvo en el caso de los Planes Regionales de ámbito sectorial, en los que el informe corresponderá a la Federación Regional de Municipios y Provincias. Estos informes se entenderán favorables si no se produce resolución expresa en el plazo de cuarenta y cinco días.

4. Concluido el período de información pública e informes señalados en los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, solicitará a la autoridad competente la resolución del trámite ambiental que proceda de conformidad con lo establecido en la normativa vigente que deberá emitirse en el plazo de un mes.

5. A la vista de los informes, alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de información pública, así como de los trámites citados en los apartados anteriores, la Consejería realizará las modificaciones que procedan, y recabará dictamen del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

6. La Junta de Castilla y León aprobará el Plan o Proyecto Regional, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las Administraciones públicas afectadas, con indicación, en su caso, de los compromisos que asume el promotor y de las condiciones específicas para la ejecución del Plan o Proyecto.

Cuando se trate de un Plan o Proyecto Regional de excepcional relevancia para el desarrollo social o económico de Castilla y León, podrá aprobarse por Ley de las Cortes de Castilla y León.

Artículo 25. Concesión, revisión, modificación y caducidad.

1. Los planes y proyectos regionales podrán ejecutarse a través de concesión administrativa, la cual se otorgará en todo caso mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario y de la Administración.

2. La revisión y las modificaciones de los planes y proyectos regionales se ajustarán al procedimiento establecido para su aprobación.

3. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el Decreto de aprobación de los planes y proyectos regionales dará lugar a su caducidad, que se producirá mediante nuevo Decreto de la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería impulsora. Reglamentariamente se fijarán los plazos que determinen el inicio del procedimiento de caducidad, según la naturaleza y características de los diferentes tipos de planes y proyectos.

4. La declaración de caducidad de un plan o proyecto regional habilitará a la Junta de Castilla y León para asumir directamente su gestión y ejecución.

CAPÍTULO V
PLANES DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Artículo 26. Naturaleza, objetivos y vinculación.

1. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, sin perjuicio de su carácter de instrumentos de ordenación del territorio, se regularán por lo establecido en la normativa específica sobre conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.

2. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán vinculantes en su ámbito de aplicación para los planes, programas de actuación y proyectos de las Administraciones públicas de Castilla y León y de los particulares, y, en particular, prevalecerán sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación del territorio o de planificación sectorial en su materia especial, en la forma establecida en su normativa específica.

TÍTULO III
DE LA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 27. Coordinación administrativa.

1. Las relaciones entre las Administraciones públicas afectadas por esta Ley se regirán por los principios de coordinación, cooperación y participación, y garantizarán la plena aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación del territorio, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una de ellas.

2. La Junta de Castilla y León promoverá la participación de las Administraciones públicas y, en especial, de las Entidades Locales que resulten directamente afectadas, en la elaboración, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio regulados en esta Ley.

3. La legislación urbanística establecerá las condiciones para que el planeamiento urbanístico justifique su coherencia con los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio definidos en el artículo 2 de esta Ley y, en su caso, con los instrumentos de ordenación del territorio que les afecten, y asimismo para que valore la incidencia de sus propias determinaciones sobre el territorio exterior al Municipio, en especial en cuanto a los servicios, infraestructuras y dotaciones de interés para su comarca o ámbito de influencia, así como a la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural del mismo.

4. Los planes y programas promovidos por la Administración del Estado, sus organismos y las entidades de Derecho Público de ellos dependientes, que deban ser conocidos por la Comunidad Autónoma a causa de su incidencia sobre el modelo territorial de Castilla y León, serán sometidos a informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Este informe versará sobre la coherencia del plan o programa examinado con el modelo territorial de la Comunidad Autónoma, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, y se entenderá favorable por el transcurso de tres meses desde su solicitud sin que haya sido emitido.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial, las discrepancias entre los planes y programas promovidos por la Administración del Estado y los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley se resolverán preferentemente por Convenio o mediante la constitución de Comisiones mixtas que propongan fórmulas de resolución de las mismas.

Artículo 28. Acción pública.

Será pública la acción para exigir ante los órganos competentes en materia de Ordenación del Territorio y ante los Tribunales Contencioso-Administrativos, la observancia de esta Ley y del contenido de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en ella.

Artículo 29. Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

1. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en los procesos de definición y desarrollo de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma.

2. Además de las asignadas anteriormente por esta Ley, son funciones del Consejo el asesoramiento y la coordinación en las materias relacionadas con la Ordenación del Territorio.

3. En la composición del Consejo se asegurará la participación de las Administraciones públicas y de las instituciones sociales cuya aportación sea necesaria para alcanzar el mayor consenso en los procesos de definición y desarrollo de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma.

4. El Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio desarrollará sus funciones integrado en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 30. Centro de Información y territorial.

El Centro de Información Territorial, integrado en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, es el órgano encargado de producir, recopilar, actualizar y divulgar la información y documentación, escrita, fotográfica y cartográfica, sobre el territorio y el planeamiento de la Comunidad Autónoma, así como de llevar a cabo estadísticas, estudios y análisis territoriales. Reglamentariamente se establecerán su estructura y funciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Los instrumentos de ordenación del territorio establecidos en esta Ley sustituyen, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes de Conjunto y a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial previstos en la legislación urbanística del Estado.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

En el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley, la Junta de Castilla y León acordará iniciar el procedimiento de elaboración de las primeras Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que se desarrollará según lo previsto en el artículo 12. En dicho Acuerdo se fijará un plazo no superior a un año, para que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio elabore la documentación de las Directrices.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.

En el plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de esta Ley, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio deberá elaborar la documentación necesaria para iniciar, conforme a lo establecido en los artículos 17 y 18, el procedimiento de aprobación de Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre todo el territorio de la Comunidad. A tal efecto se entenderá como ámbitos prioritarios la provincia y en especial los entornos de sus capitales, de forma que se asegure la existencia de una ordenación territorial de nivel subregional que oriente a la planificación sectorial y urbanística, así como a los instrumentos de ordenación del territorio más detallados que fueran necesarios para resolver problemas específicos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Comisión de Urbanismo de Castilla y León se denominará Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, añadiendo a sus funciones las establecidas en esta Ley para dicho Consejo. Reglamentariamente podrán modificarse su composición y régimen de funcionamiento, en orden a garantizar el mejor cumplimiento de los fines previstos en el artículo 29.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Mientras no se aprueben las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrán elaborarse y aprobarse Directrices de Ordenación de ámbito subregional, que deberán en todo caso respetar los principios y objetivos establecidos en esta Ley. En los mismos términos podrán promoverse y aprobarse planes y proyectos regionales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Mientras no se aprueben Directrices de Ordenación de ámbito subregional sobre su ámbito de aplicación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial y los Planes de Conjunto aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes, y podrá ser objeto de modificación conforme a los procedimientos establecidos al efecto en la legislación urbanística. No obstante, cuando se produzcan circunstancias determinantes de su revisión, ésta se llevará a efecto por el procedimiento establecido para la elaboración y aprobación de Directrices de Ordenación de ámbito subregional.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán vigentes y podrán ejecutarse sin necesidad de adaptarse a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley, en especial las reformas oportunas para adaptar a ella la estructura y funcionamiento de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como la fijación pormenorizada de las determinaciones, documentos y procedimientos necesarios para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio en ella establecidos.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, 5 de diciembre de 1998.

Juan José Lucas Jiménez,
Presidente.

Notas:

Artículo 24 (apdo. 4: anteriores apdos. 4 y 5 pasan a ser 5 y 6):

Añadido por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas.

Artículos 23 (apdo. 1.d) y 24 (apdo. 3.c):

Redacción según Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas.

Artículos 20 (apdo. 2) y 22 (apdo. 2):

Redacción según Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras.

Artículos 16 (apdo. 1), 22 (apdo. 1) y 24 (apdo. 6):

Redacción según Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Artículos 11 (apdo. 2), 12 (apdos. 3, 5, 6 y 7), 13 (apdo. 3) , 17 (apdo. 3), 18 (apdos. 2 y 3; los apdos. 4 y 5 pasan a ser 5 y 6) , 22 (apdo. 4), 23 (apdo. 1 letra d) y 24 (apdos. 1, 3, 4, 5 y 6) :

Redacción según Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 18 (apdo. 4):

Añadido por Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

IV.11 FRANCIA

En este punto se presentan dos textos. El primero es una explicación (en francés) del esquema regional de ordenamiento y del desarrollo durable o sostenible del territorio (SRADDT) bajado de la versión francesa de Wikipedia. El segundo texto es el texto ordenado de la ley francesa de ordenamiento del territorio bajado del sitio oficial de la legislación francesa.

IV.11.1 EXPLICACIÓN GENERAL

Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) ou anciennement Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT) précise les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement.

Contenu: Le SRADDT inclut :

1. un document d'analyse prospective ;
2. une charte régionale d'aménagement ;
3. des documents cartographiques ;

Le schéma régional des transports est le volet transports du SRADDT

Il doit offrir une révolution souhaitable de la Région à vingt ans, et peut pour cela recommander la mise en place d'instruments d'aménagement et de planification (DTA), d'urbanisme ou de protection de l'environnement, (ex : schéma directeur, Parc naturel

régional, Directive territoriale d'aménagement (DTA) ou un Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). » ;

Il vise aussi à réhabiliter les « territoires dégradés » et à protéger et « mettre en valeur » l'environnement, les sites, les paysages, le patrimoine naturels et urbain, en intégrant la dimension interrégionale et/ou transfrontalière des Régions, en cohérence avec les politiques de l'Etat et des autres collectivités territoriales « dès lors que ces politiques ont une incidence sur l'aménagement et la cohésion du territoire régional » ; « Il doit être compatible avec les schémas de services collectifs (SSC, Cf. article 2 de la loi no 95-115 du 4 février 1995).

Objectif: Sans être opposable aux particuliers, basé sur un état des lieux partagé, évaluant la demande et les besoins présents et futurs, et non seulement l'offre, il définit pour les aménageurs partenaires des régions et de l'État les principaux objectifs relatifs à une localisation plus cohérente des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, afin que ceux-ci concourent mieux à l'efficience des services publics.

Il doit prendre en compte les « zones en difficulté » et encourager les projets économiques permettant un développement plus harmonieux des territoires urbains, périurbains et ruraux.

Durée: Le SRADDT est élaboré pour cinq ans par le Conseil régional sous l'égide de la Préfecture de région.

Ce schéma voulu par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT, promulguée le 4 février 1995) présente les orientations régionales en matière d'équipements de transports de services d'intérêt général d'Environnement et de Développement. Il doit être en cohérence avec les neuf Schémas de services collectifs (SSC).

Méthode: Il a été élaboré sous la responsabilité du Conseil régional, mais avec une large démarche participative associant les forces vives régionales : CESR, citoyens, élus, responsables d'ONG, partenaires sociaux, chefs d'entreprises, universitaires, administrations déconcentrées… , autour d'ateliers et d'assises divers.

Appuyé sur un état des lieux (Profil environnemental local) et des études prospectives, il définit les principaux objectifs concernant un développement équilibré des territoires ruraux, urbains et périurbains, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la réhabilitation de territoires fragilisés, la création et la gestion des grands équipements et des infrastructures, la mise en œuvre des services d'intérêt général.

Il intègre le schéma régional de transport, tel que défini par l'article 14-1 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI).

Des schémas interrégionaux d'aménagement et de développement du territoire peuvent être élaborés à l'initiative des régions concernées, pour des territoires qui justifient une approche globale et concertée de leur aménagement et de leur développement (article 6 de la LOADDT).

Limites [modifier] Le SRADDT a été critiqué non en tant que cadre de référence et de recommandations, mais pour son manque d'opposabilité réglementaire aux documents d'urbanisme tel que le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) ou les PLU (Plan locaux d'urbanisme), de valeur exécutoire directe ou règlementaire, ce qui en a limité l'opérationnalité ou la portée.

Une autre critique portait sur la difficulté de mise en cohérence des schémas entre eux par exemple le développement d'infrastructures fragmentantes de transports, ou de l'aviation proposé par certaines régions n'a que rarement fait l'objet d'une réflexion sur l'importance de la défragmentation écologique mise en avant par les schémas de services collectifs SSC ENR (« Espaces naturels et environnement », dans le cadre de la loi Voynet.

Le retard de parution de certains décrets ou la difficulté de mise en place des DTA a probablement aussi affaibli leur portée.

Voir aussi: Articles connexes:

Aménagement du territoire
Conseils régionaux
Droit de l'environnement
Périurbanisation
Aménagement du territoire en France
Directive territoriale d'aménagement
Projet d'intérêt général
Prospective territoriale
Stratégie régionale de biodiversité
Schémas de services collectifs

Ce document provient de

«http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Sch%C3%A9ma_r%C3%A9gional_d%27am%C3%A9nagement_et_de_d%C3%A9veloppement_du_territoire&oldid=71827444 ».

Catégories : Aménagement du territoireUrbanisme en FranceDroit de l'urbanismeDéveloppement économiquePilotage du développement durable en France |

Droit d'auteur : les textes sont disponibles sous licence Creative Commons paternité partage à l'identique ; d'autres conditions peuvent s'appliquer. Voyez les conditions d'utilisation pour plus de détails, ainsi que les crédits graphiques. En cas de réutilisation des textes de cette page, voyez comment citer les auteurs et mentionner la licence.

Wikipedia® est une marque déposée de la Wikimedia Foundation, Inc., organisation de bienfaisance régie par le paragraphe 501© (3) du code fiscal des États-Unis.

Définition: « L'aménagement du territoire désigne à la fois l'action d'une collectivité sur son territoire, et le résultat de cette action »

- Roger Brunet [1]

C'est « l'action et la pratique (plutôt que la science, la technique ou l'art) de disposer avec ordre, à travers l'espace d'un pays et dans une vision prospective, les hommes et leur activités, les équipements et les moyens de communication qu'ils peuvent utiliser, en prenant en compte les contraintes naturelles, humaines et économiques, voire stratégiques. »[2]

On peut ajouter aussi que l'aménagement du territoire « se propose de substituer un nouvel ordre à l'ancien, de créer une meilleure disposition, une meilleure répartition dans l'espace de ce qui constitue les éléments de fonctionnement d'une société ; meilleure par rapport aux buts, c'est-à-dire non seulement à des fins économiques, mais davantage encore pour le bien-être et l'épanouissement de la population ; termes vagues mais qui définissent néanmoins clairement la finalité sociale, humaine, de l'aménagement du territoire. »[3] L'aménagement du territoire est une action géographique au sens fort du terme, c'est-à-dire qu'il contribue à modifier la géographie d'un certain territoire en agissant sur une ou plusieurs de composantes-réseaux de communication, développement urbain ou localisations industrielles. Mais toute action géographique est une action d'aménagement.

Objectifs: Les deux objectifs majeurs, et parfois contradictoires, des politiques d'aménagement du territoire consistent en l'accompagnement du développement économique des territoires, et en jectifs sont réunis dans la formulation d'un « développement équilibré du territoire », qui est énoncé dans un nombre de documents de planification et de textes de loi. Que signifie « équilibré » ? Un sociologue comprendra sans doute « qui assure à tous les ménagela réduction des inégalités spatiales en termes économiques ou sociaux. Ces obs des niveaux de vie semblabes ». Pour des géographes comme Jean-François Gravier, il s'agit plutôt de répartir la population et les activités aussi également que possible sur tout le territoire. Cette politique pose un grave problème : lorsque 75 % de la population vit dans des villes et 30 % dans de grandes agglomérations, équiper également les territoires revient à équiper inégalement les ménages, car les ressources sont limitées. Les cinq premières régions urbaines françaises produisent la moitié de la richesse nationale[4]. L'aménagement du territoire induit ainsi un transfert considérable des grandes agglomérations (et surtout de leurs périphéries, plus peuplées) vers les petites villes et l'espace rural. Les banlieues où vivent les jeunes ménages sont les grandes perdantes[5].

Moyens: L'aménagement du territoire mobilise tout un ensemble de secteurs d'intervention pour parvenir aux objectifs énoncés ci-dessus :

le développement économique ;
les politiques sociales spatialisées ;
les politiques du logement ;
le développement des infrastructures, notamment de transport et de communication;
la disponibilité des ressources en eau et leur gestion intégrée afin d'assurer leur durabilité;
la préservation et la mise en valeur de l'environnement comme on la conçoit par exemple dans la Gestion intégrée des zones côtières;
Idéologiquement, dans une visée philosophique: l'éducation.

Échelles: L'aménagement du territoire existe:

- à l'échelle supra-nationale comme dans le cas de la politique spatiale européenne telle qu'elle est définie dans le Schéma de développement de l'espace communautaire ;
- à l'échelle nationale comme c'est le cas par exemple en France (cf. l'Aménagement du territoire en France) ;
- aux échelles sub-nationales, l'aménagement du territoire fait partie des compétences sur lesquelles les régions françaises interviennent conjointement avec l'État. En France, ces schémas spéciaux sont prévus pour l'Île-de-France, la Corse, ainsi que des SAR (Schéma d'aménagement régional, prévu par une loi de 1994 pour la Réunion, Martinique et Guyane, recadrés par la loi Grenelle II). Après la Loi Voynet qui a introduit les SRADT, les lois Grenelle I et Grenelle II ont précisé la manière dont le climat et la trame verte et bleue nationale devaient être pris en compte dans l'aménagement du territoire.
- À l'échelle plus réduite des agglomérations, on entre dans le domaine de l'urbanisme.

Notes et références:

1.↑ Roger Brunet (dir.), Robert Ferras et Hervé Théry, Les mots de la géographie : dictionnaire critique, Montpellier, RECLUS, 1992, 470 p. (ISBN 2-11-002852-1), p. 29 .

2.↑ Pierre Merlin, « Aménagement du territoire », dans Pierre Merlin et Françoise Choay (dir.), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris, PUF, 2000, 3e éd., 902 p. (ISBN 2-13-050587-2), p. 38-43 .

3.↑ Eugène Claudius-Petit.

4.↑ Laurent Davezies, La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses, Paris, Seuil, coll. « La République des idées », 2008, 109 p. (ISBN 978-2-02-092558-7).

5.↑ Voir la discussion dans http://www-ohp.univ-paris1.fr [archive]

Voir aussi[modifier] Bibliographie[modifier]Pierre Merlin, Géographie de l'aménagement, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Espace et liberté », 1988, 334 p. (ISBN 2-13-041833-3) .

Pierre Merlin, L'aménagement du territoire, Paris, Presses universitaires de France, coll. « Premier cycle », 2002, 448 p. (ISBN 2-13-052211-4) .

Articles connexes [modifier] Territoire
Aménagement du territoire aux États-Unis
Grenelle II
Directive territoriale d'aménagement
Aménagement du territoire en France

IV.11.2 LEY DE FRANCIA No 99-533 (con sus modificaciones)

Bajada de:

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=A432A2130E521BC2DCDC09EAC326A59E.tpdjo16v_2?cidTexte=LEGITEXT000005628113&dateTexte=20120104#LEGIARTI000006340429

Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

NOR: ATEX9800094L

Article 1
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 1 (V)

Article 2
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 2 (M)

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Dans toutes les dispositions législatives, les références au schéma national d'aménagement et de développement du territoire sont remplacées par des références aux schémas de services collectifs.

Article 4
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 3 (M)

Article 5
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 - art. 34 (V)

Article 6 En savoir plus sur cet article...

Des schémas interrégionaux d'aménagement et de développement du territoire peuvent être élaborés, à l'initiative des régions concernées, pour des territoires qui justifient une approche globale et concertée de leur aménagement et de leur développement.

Elaborés en cohérence avec les schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire prévus par l'article 34 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 précitée, ils sont compatibles avec les schémas de services collectifs visés à l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée. Leur mise en oeuvre est assurée par des conventions conclues entre les régions concernées ou entre l'Etat et celles-ci, notamment dans le cadre des contrats de plan Etat-régions.

Article 7
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 - art. 34 ter (M)

Article 8 En savoir plus sur cet article...

II. - Les articles L. 4251-2 à L. 4251-4 du même code [*code général des collectivités territoriales*] sont abrogés.

Article 9 En savoir plus sur cet article...
Le chapitre IV du titre Ier de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est abrogé.

Article 10
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Ordonnance n°58-1100 du 17 novembre 1958 - art. 6 sexies (V)

Article 11
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 10 (M)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 16 (V)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 17 (V)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 18 (V)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 19 (Ab)

Article 12
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 11 (Ab)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 12 (Ab)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 13 (V)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 14 (V)

Article 13
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 12 (Ab)

Article 14
A modifié les dispositions suivantes :

Article 15
A modifié les dispositions suivantes :

Article 16
A modifié les dispositions suivantes :

Article 17
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Code général des collectivités territoriales - art. L1511-6 (M)
Article 18 (abrogé) En savoir plus sur cet article...
Abrogé par LOI n°2009-669 du 12 juin 2009 - art. 23

Article 19
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 - art. 2 (M)
Modifie Loi n°90-568 du 2 juillet 1990 - art. 8 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L1 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L17 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L2 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L20 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L28 (M)
Modifie Code des postes et des communications électronique - art. L7 (M)

Article 20
A modifié les dispositions suivantes :

Article 21
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 67 (V)
Modifie Code général des collectivités territoriales - art. L4332-5 (M)

Article 22
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 20 (V)

Article 23
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 21 (V)

Article 24

A modifié les dispositions suivantes :
Crée Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 21-1 (Ab)

Article 25
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 22 (M)
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 23 (V)

Article 26
A modifié les dispositions suivantes :

Article 27 En savoir plus sur cet article...

En application des contrats de plan Etat-régions, l'Etat et la région peuvent conclure avec les communes ou les groupements de communes un contrat de ville auquel le département peut être associé pour ce qui concerne ses compétences et par lequel les contractants s'engagent à mettre en oeuvre de façon concertée des politiques de développement solidaire et de requalification urbaine.

Les contrats de ville peuvent être conclus dans le cadre des agglomérations ou des pays. Dans ce cas, ils constituent le volet « cohésion sociale et territoriale « des contrats particuliers prévus aux articles 25 et 26.

Article 28
A modifié les dispositions suivantes :

Article 29
A modifié les dispositions suivantes :
Abroge Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 24 (Ab)
Modifie Code rural - art. L244-1 (Ab)

Article 30
A modifié les dispositions suivantes :

Article 30 En savoir plus sur cet article...
Modifié par Loi n°2000-321 du 12 avril 2000 - art. 28

I. - [*modificateur*] II. - [*modificateur*] III. - [*modificateur*] IV. - Afin de favoriser le développement des maisons des services publics prévues par l'article 27 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ou lorsque des collectivités territoriales apportent par convention leur concours au fonctionnement de services publics, l'Etat rembourse aux collectivités territoriales concernées tout ou partie des rémunérations et des charges directes ou indirectes liées à la mise à disposition de personnels et de locaux, dès lors que ces services publics sont situés dans des zones de revitalisation rurale ou dans des zones urbaines sensibles.

Article 31
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 - art. 7 (M)

Article 32
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 33 (V)

Article 33
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 38-1 (V)

Article 34

Le Gouvernement présentera, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport étudiant la possibilité de mise en place de fonds régionaux pour l'emploi et le développement.

Article 35 En savoir plus sur cet article...
L'article 39 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est abrogé.

Article 36
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 42 (M)
Modifie CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 1466 A (M)
Modifie CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI. - art. 231 ter (M)

Article 37
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 61 (M)

Article 38 En savoir plus sur cet article...
L'article 86 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est abrogé.

Article 39
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 1 (M)

Article 40
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 9 (M)

Article 41
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 3 (V)

Article 42
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 4 (M)

Article 43
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 14 (VT)

Article 44
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 14-1 (M)
Crée Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 14-2 (Ab)

Article 45
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 39 (M)

Article 46
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 - art. 28-2 (M)

Article 47
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Code de l'urbanisme - art. L111-1-1 (M)

Article 48
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Code de l'urbanisme - art. L121-3 (M)

Article 49 En savoir plus sur cet article...

Les comités d'expansion et les agences de développement économique, associations de la loi du 1er juillet 1901, créés à l'initiative des collectivités territoriales, ainsi que les comités de bassin d'emploi peuvent assister les collectivités territoriales dans l'élaboration et la mise en oeuvre de leurs stratégies de développement économique.

Article 50
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Code de l'urbanisme - art. L141-1 (M)

Article 51
A modifié les dispositions suivantes :
Abroge Loi n°80-3 du 4 janvier 1980 - art. 1 (M)
Abroge Loi n°80-3 du 4 janvier 1980 - art. 2 (Ab)
Abroge Loi n°80-3 du 4 janvier 1980 - art. 4 (Ab)

Article 52
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Code rural - art. L161-10-1 (V)
Modifie Code rural - art. L161-2 (V)

Article 53
A modifié les dispositions suivantes :
Crée Loi n°95-115 du 4 février 1995 - art. 89 (V)

Article 54
A modifié les dispositions suivantes :
Modifie Loi n°95-101 du 2 février 1995 - art. 57 (Ab)

IV.12 ITALIA

IV.12.1 EXPLICACIÓN GENERAL

En esta parte se colocan dos explicaciones (una en castellano y otra en italiano provenientes de Wikipedia)

Sistema Italiano de Ordenamiento Territorial

Italia es un Estado unitario parlamentarista, descentralizado al nivel regional. Su superficie es de 301.285 Km2, equivalente a la cuarta parte del territorio colombiano. Está ocupado por 57'510.000 personas, para una densidad total de 190 hab./km2. Su organización político-administrativa se estructura a partir de 20 regiones cada una de ellas dividida en provincias de las cuales existen 95, las provincias se dividen en municipios de los cuales existen 8.100. Los municipios italianos mantienen la característica ya destacada en Alemania y Suiza, son municipios pequeños, su tamaño promedio es de 37 km2 y su población promedio es de 7.000 habitantes, lo cual constituye una fortaleza para el carácter participativo de la planificación territorial. Las ciudades más pobladas son Roma con 2'600.000 habitantes, Milán con 1'300.000 y Nápoles con 1'000.000.

Antecedentes y características destacables

El OT en Italia tiene sus antecedentes en la Ley Urbanística de 1942, la cual introdujo los "Planes Territoriales de Coordinación" -PTC- para regiones y asociaciones de municipios. En la década de los años sesenta se elaboró un modelo prospectivo para el desarrollo territorial de Italia, aplicando los conceptos alemanes de lugares centrales, sistema de ciudades y región funcional. Entre 1967 y 1968 se realizaron "Esquemas de Desarrollo Económico y Ordenamiento Territorial" en el ámbito regional.

Al igual que lo observado en Alemania y Suiza, la política italiana de OT presenta un alto grado de descentralización. No existe un Plan Nacional y las regiones tienen la responsabilidad principal del OT, el cual es entendido en función de planificación física espacial con fuerte contenido ambiental y estrecho vínculo con los planes de desarrollo económico, los cuales constituyen marcos de referencia para los planes de OT. Dos limitaciones que se observan en la política italiana de OT son la subordinación de los planes territoriales y urbanísticos a los planes sectoriales y la centralización de las inversiones en el nivel nacional, lo cual genera dificultades para que las entidades territoriales puedan cumplir las funciones de ordenamiento que les son asignadas. La formulación y aprobación de los planes es altamente participativa.

Soporte jurídico y organización administrativa

Por su carácter descentralizado, las competencias de la Nación en el OT son escasas. Se limitan a la coordinación, grandes infraestructuras, obras públicas de interés nacional y la política de bienes culturales y medio ambiente. Para ello, cuenta con dos entidades claves: el Ministerio de Obras Públicas y el Ministerio de Bienes Culturales y Ambientales.

Como consecuencia del carácter descentralizado de la política de OT, la Nación no elabora planes nacionales, pero tiene en la Ley 1150 de 1942 la norma estatal fundamental, reguladora de la gestión que realizan las regiones, provincias y municipios. Dentro de este contexto, las regiones han establecido sus propias leyes de OT, con base en las cuales formulan los planes territoriales regionales (PTR), los que sirven de referencia para los Planes Territoriales Provinciales -PTP-, los que, a su vez, constituyen un marco orientador de los Planes Urbanísticos que realizan los municipios.

Instrumentos de gestión

Tal como lo describe HILDENBRAND (1995) en el nivel regional, el principal instrumento de gestión lo constituyen los Planes Territoriales Regionales -PTR- aprobados, por lo general, mediante leyes regionales. Los PTRs son vinculantes para los niveles inferiores y para las acciones sectoriales de incidencia territorial y deben ser armónicos con los "Programas de Desarrollo Económico y Social Regional". Para su formulación y aprobación se han establecido procedimientos de participación pública (ciudadanos, organismos públicos y privados), en plazos que oscilan entre 60 y 90 días.

Los PTRs habitualmente realizan acciones relacionadas con el sistema de ciudades, el sistema relacional (transportes, desplazamientos), zonificaciones para la protección de los recursos naturales y del medio ambiente, incluyendo los bienes histórico-culturales, así como zonificaciones para la prevención de riesgos naturales y las localizaciones relativas al sistema de servicios, equipamientos, infraestructura y obras públicas. Los PTRs realizan, también, previsiones para determinadas áreas de nivel subregional: áreas programa, áreas problemas, entre otras.

La escala habitual de representación cartográfica de estos planes es de 1:250.000, pero en algunos temas urbanísticos suelen utilizarse escalas mayores que oscilan entre 1:50.000 y 1:25.000.

En el nivel subregional actúan las entidades territoriales provinciales y algunas entidades administrativas como las comunidades de montaña, los comprensorios (distritos o consorcios) y las áreas metropolitanas. El instrumento fundamental en este nivel es "Plan Territorial de Coordinación de la Provincia" -PTCP- el cual debe ser aprobado por la región respectiva, previa comprobación de que se ajustan a los objetivos del PTR. Se realizan también los "Planes de las Comunidades de Montaña", los "Planes Reguladores Generales Intercomunales" y los "Planes Territoriales Comprensoriales".

En el nivel local, los municipios tienen la competencia para la elaboración, aprobación inicial y revisión del "Plan Regulador General" PRG, correspondiendo la aprobación definitiva al gobierno regional. Subordinado al PRG están los "planes urbanísticos Municipales" y "planes reguladores particularizados".

Explicación en italiano de: Pianificazione territoriale

(Da Wikipedia, l'enciclopedia libera)

La visione unitaria delle strutture urbane nel contesto delle reti stradali, dei sistemi produttivi e/o abitativi, nonché dei valori ambientali distribuiti anche al loro esterno determina l'approccio analitico tipico della pianificazione territoriale.

Indice

1 Cenni storici
2 La pianificazione urbanistica quella territoriale
3 Livello e tipologia degli strumenti urbanistici
3.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)
3.2 I Piani Territoriali Paesistici (P.T.P.)
3.3 Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
3.4 Il Programma di Fabbricazione (P.d.F.)

3.5 Il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)
3.6 Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)
3.7 I Piani di zona per l'Ediliza Economica e Popolare (P.E.E.P)
3.8 Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
3.9 Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
4 La posizione dell'Unione Europea e dei Paesi membri
5 Riferimenti Normativi
6 Bibliografia
7 Note
8 Voci correlate
9 Collegamenti esterni

Cenni storici: Dal 1865 al 1942, la pianificazione urbanistica e ancor più la pianificazione territoriale non ha assunto la forma di apposite normative. Infatti, le opere pubbliche venivano realizzate utilizzando lo strumento dell'esproprio così come disciplinato dalla Legge n. 2359 del 1865. Il procedimento generale previsto in origine da tale legge concerneva le sole opere pubbliche di competenza statale, ad esclusione di altre forme di espropriazione (quelle riguardanti ad es. l'imposizione di servitù militari, miniera, edilizia privata, ecc.

Anche successivamente, tuttavia, la pianificazione del territorio' è rimasta un'attività principalmente svolta (controllo) dal settore della pubblica amministrazione (Consigli Regionali - Consigli Comunali). Tali settori tipicamente si muovono ottemperando al dettato legislativo. La legge che in Italia, ancor oggi (2010), sovraintende la pianificazione del territorio e/o Urbanistica è quella approvata nel 1942 (v. sotto). Quindi prima della nascita della Repubblica italiana, ma rappresentando un'evoluzione a fronte dello strumento del mero espropio, esisitente in precedenza. Dal 1942 essa ha subito molteplici aggiornamenti, che non ne hanno modificato tuttavia gli assunti di base. Tutti gli operatori e ricercatori sono d'accordo nel ritenere tale situazione contradditoria e la legge del tutto insufficiente. Nel frattempo, con l'attuazione delle Regioni nei primi anni Settanta, la pianificazione del territorio è divenuta competenza delle singole Regioni. Ognuna di esse si è dotata di una propria legge urbanistica-territoriale. Inoltre, a cavallo del 1995 e 2005 molte Regioni hanno assunto procedure di pianificazionie del territorio, varando nuove leggi per governare la trasformazione territoriale, assai diverse dall'impianto della Legge Nazionale 1150/1942. In altri termini si sono uniformate da una lato alla cosiddetta pianificazione strategica, e dall'altro alle indicazioni della Unione Europea (UE) onde poter accedere ai finanziamenti stanziati ed alle direttive emesse dalla Commissione UE (v. Fondi strutturali).

Ma mentre nei paesi anglosassoni esisteva una tradizione verso il land use planning, in Italia lo studio della città e del territorio è sempre stato collegato prioritariamente all'urbanistica. Solo dagli anni settanta, con la messa in atto del decentramento regionale, in Italia si inizia a porre la necessaria attenzione alle dinamiche della trasformazione territoriale extra-urbana, specificando un autonomo approccio disciplinare verso la pianificazione del territorio.

La conoscenza delle caratteristiche dei sistemi territoriali è il punto di partenza per un corretto uso delle sue componenti, che hanno trovato una sintesi secondo i principi dello sviluppo sostenibile, proposto dal Rapporto della Brundtland finanziato e pubblicato dall'ONU nel 1987 e sostenuto da oltre centocinquanta paesi aderenti. Nel nuovo approccio cosiddetto strategico le nuove normative devono contemplare e organicamente programmare tutti i nuovi settori che negli anni 2000 sono divenuti centrali anche nella pianificazione del territorio. Da un lato il nuovo ruolo delle questioni ambientali, soprattutto in ottemperanza alle direttive UE sulla Valutazione di Impatto ambientale (VIA) del 1985 e quelle della Valutazione ambientale strategica (VAS) divenuta operativa nei paesi UE nel 2004 che dovrebbero integrare approcci verso una pianificazione del territorio sempre più sostenibile, soprattutto con l'introduzione nella pianificazione territoriale della cartografia digitalizzata e le banche dati, tramite i Geographic Information System, (GIS o SIT).

Il dibattito è in continua evoluzione, anche a seguito della modifica del Titolo V della Costituzione Italiana (2001) che ha attribuito competenze esclusive allo Stato per la tutela dell'ambiente e alle regioni per la Pianificazione del territorio. In particolare le Regioni Toscana, Emilia Romagna, Lombardia, Piemonte e Veneto, a cavallo del 2000 si sono già uniformate alle nuove esigenze, ora richiamate (contengono esplicite sezioni che si riferiscono alla VIA, alla VAS e ai GIS), approvando proprie e specifiche normative per la pianificazione del territorio.

La pianificazione urbanistica quella territoriales. Per la corretta gestione dello spazio, entro cui vive ed opera la popolazione con le sue specifiche dinamiche e il tessuto produttivo, è necessario disporre di una serie di strumenti programmatici di natura concettuale, normativa e tecnica.

Il territorio è un insieme complesso. Può essere paragonato a diversi tipi di matrici concettuali. Ad esempio le tre dimensioni spaziali più quella temporale, che vivono e si evolvono in stretta connessione con il tessuto sociale, produttivo ed ambientale della vita civile. L'approccio più ambientale (sostenibile) propone di assumere queste dinamiche in armonia con le leggi che regolano i processi dei rapporti ecosistemici, e con l'evoluzione stessa delle dinamiche della vita e della biodiversità.

Ciò che differenzia la pianificazione del territorio dall'urbanistica è principalmente la diversa scala spaziale di intervento. In un approccio di programmazione integrata, i molti settori che insistono nel territorio si intrecciano con la stessa sua gestione sociale e politica. Gli interventi urbanistici non sono in grado di creare correlazioni tra le discipline tradizionalmente attente ai fenomeni del vivere civile (l'economia regionale, la geografia, le analisi delle politiche pubbliche, la programmazione economica). L'approccio teorico-programmatico della pianificazione del territorio, viceversa, riesce ad integrare questi vari aspetti, consentendo una governance della vita civile, sociale ed economica secondo un'ottica di sviluppo sostenibile.

Anche se l'urbanistica si interessa prioritariamente dello spazio urbano e la pianificazione territoriale si interessa dell'area vasta, entrambe le discipline procedono con metodi di programmazione tesi a definire piani accurati rispettivamente di progettazione, approvazione e realizzazione. I processi della pianificazione urbanistica e del territorio si articolano in molte fasi decisionali. Alcune di queste riguardano il disegno fisico e spaziale del territorio, altre, altrettanto importanti, sono volte a permettere che gli stanziamenti economici devoluti ai cosiddetti servizi per la popolazione (scuola, abitazioni, trasporti, tempo libero, ecc.) possano realizzarsi concretamente. Tradizionalmente l'urbanistica, sino al secondo conflitto mondiale, si identificava soprattutto con i piani disegnati. Successivamente è divenuta, unitamente alla pianificazione del territorio, un insieme di regole e programmazioni non sempre vincolate solo e soltanto ai progetti disegnati ma piuttosto ad un complesso di regole di pianificazione da rispettare.

Non va inoltre dimenticato come la pianificazione urbanistica e quella territoriale siano in stretta correlazione con la pianificazione dei trasporti. I flussi di traffico stradale e la frequentazione delle linee ferroviarie derivano infatti da spostamenti generati dal sistema territoriale delle attività e delle funzioni, e dal modo con cui esso si rapporta al sistema residenziale. Una corretta pianificazione del territorio deve quindi tenere in stretta considerazione anche la situazione (attuale e di scenario) della rete dei trasporti, visto che una analisi superficiale delle caratteristiche del territorio potrebbe portare, se non ben inserita nel contesto delle infrastrutture, ad effetti negativi sul piano del sistema dei trasporti e della congestione stradale[1].

Livello e tipologia degli strumenti urbanistici. Gli strumenti operativi della pianificazione urbanistica sono i cosiddetti strumenti urbanistici, distinguibili per livello gerarchico, tipologia e funzionalità. In Italia prendono avvio con la promulgazione della legge 17 agosto 1942 n.1150. La sua pianificazione urbanistica è gerarchicamente ordinata su tre livelli: regionale (Piani territoriali), provinciale (Piani sovracomunali) e comunale (Piani regolatori generali o PRG). Di questi, quello che ha ricevuto una diffusa applicazione è quello comunale (PRG). La legge 1150/1942, che si muove su scala nazionale, da tempo è in attesa di una riforma, che per ora non riesce ad essere approvata. Viceversa dal 1942 ad oggi sono state promulgate numerose leggi di supporto per argomenti specifici (Edilizia popolare, Standard, ecc.) che tuttavia non hanno modificato il suo ruolo quadro. Di queste si possono ricordare, rispettivamente, le seguenti leggi: 167/1962; 765/67; 865/71; 10/77; 142/90. Inoltre, con l'avvento del Governo delle Regioni nel 1972, la materia dell'edilizia e del territorio passa da una gestione centrale a quella regionale, ed infatti ogni Regione inizia a dotarsi di proprie normative per i vari settori dell'edilizia, dell'urbanistica e del territorio. Con il passare del tempo, nel dibattito del governo delle città e del territorio in genere sono apparse anche altre tematiche che originariamente non erano prioritarie all'interno della Legge 1150/1942, definita Legge urbanistica nazionale (LUN). Queste tematiche si riferiscono principalmente, ma non solo, ai settori della tutela del paesaggio e della difesa dell'ambiente, che ricevono un impulso sempre più importante e che si sintetizza nell'approccio della sostenibilità. Di seguito si espongono sommariamente le principali tipologie degli strumenti urbanistici, generati dalla LUN (1150/1942) e dalle altre leggi ora ricordate. In particolare i Piani paesisitici derivano sia dalla legge n. 1497 del

1939, quindi precedente la 1150 del 1942 sia del cosiddetto decreto Galasso e relativi galassini (ciascuno per ogni Regione) che sono divenuti la Legge n.431 dell'8 agosto 1985.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.). Il P.T.C. coinvolge vasti territori ed è perciò il piano più ampio e complesso. Raccoglie, coordina e rende efficienti i programmi nei vari settori dell'iniziativa pubblica e privata. Viene introdotto dalla legge urbanistica del 1942, durante il regime fascista da sempre opposto a ogni forma di decentramento amministrativo. A partire dal 1945, in Italia, cominciano ad affermarsi i princìpi della pianificazione urbanistica e prende corpo una linea favorevole al P.T.C. sostenuta dal Ministero dei Lavori Pubblici. A metà degli anni sessanta l'Istituto Nazionale di Urbanistica (I.N.U.) presenta il Codice dell'Urbanistica, che però non soddisfa le esigenze della pianificazione territoriale fino agli anni settanta, quando si ha l'istituzione delle Regioni a statuto ordinario. Il compito di promuovere il P.T.C., inizialmente dello Stato, è stato delegato alle Regioni per poi passare alle Province con la legge 8-6-1990 n.142 sull'ordinamento delle autonomie locali.

Il contenuto del P.T.C.

Il contenuto di un P.T.C. si suddivide nei seguenti settori di analisi e progettazione destinati a diventare progetti grafici completi di norme regolamentari:

le zone di lavoro e di produzione (il P.T.C. programma le condizioni urbanistiche più favorevoli per gli insediamenti agricoli, industriali, commerciali, turistici);

gli insediamenti urbani e rurali (le residenze devono essere distribuite in relazione ai centri di lavoro e di produzione);

le zone paesistiche e le attrezzature per lo svago e il riposo (lo scopo è quello di migliorare la qualità dell'ambiente in cui l'uomo vive e lavora);

i servizi e le attrezzature sociali (strutture sanitarie e scolastiche, parchi urbani e territoriali);

la rete delle comunicazioni e dei trasporti.

I Piani Territoriali Paesistici (P.T.P.). I P.T.P. contengono le prescrizioni per lo sviluppo armonico di intere zone che si vogliono tutelare causa la loro particolare bellezza. Ai fini della loro conservazione non è tanto necessario evitare le modifiche, quanto disciplinarle con criteri razionali ed estetici. Già previsti dall'articolo 5 della legge 29-6-1939 n.1497 sulla protezione delle bellezze naturali, i P.T.P. sono stati riproposti dalla legge 8-9-1985 n.431 (legge Galasso) per la Tutela delle zone di particolare interesse ambientale, assimilando i P.T.C. recanti specifiche considerazioni dei valori paesistici e ambientali.

Il contenuto dei P.T.P.

I P.T.P. devono:

stabilire le zone di rispetto del perimetro delle località soggette a vincolo paesaggistico e il rapporto tra le loro aree libere e le loro aree fabbricali;

dettare le norme per i vari tipi di costruzioni in relazione alle caratteristiche dell'ambiente e prevederne la distribuzione in modo da salvaguardarlo e, in caso, migliorarlo;

dettare le istruzioni per la scelta della flora e la relativa distribuzione.

Attualmente la tutela ambientale spetta alle Regioni mentre prima era di competenza delle Sovrintendenze incaricate dal Ministero.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Il P.R.G. è lo strumento fondamentale della disciplina urbanistica. Determina la futura configurazione del territorio comunale e stabilisce le direttive e i vincoli necessari per attuarla, tenendo conto dell'ambiente e delle esigenze della popolazione. Può avere per oggetto il territorio di un solo Comune (P.R.G.C.) o di più Comuni formanti una Comunità Montana (Piano Regolatore Generale Intercomunale - P.R.G.I.). L'insufficienza della legge originaria, la quale non presuppone modificazioni di uso del suolo e criteri di organizzazione della città, porta ad una nuova legge, tuttora vigente anche se modificata in alcune delle sue parti, la 17-8-1942 n.1150.

Per tutti gli anni cinquanta lo sviluppo urbanistico è però governato con intenti e finalità ben diversi rispetto a quelli espressi dalla legge del 1942, fino agli inizi degli anni sessanta, quando il ripensamento sulla natura in coincidenza di un rinnovamento politico porta a un concetto di programmazione dello sviluppo locale che ha come tappe varie leggi, tra le quali la n.10/1977 che introduce il Programma Pluriennale di Attuazione.

Il contenuto del P.R.G.

Il P.R.G. deve essere esteso alla totalità del territorio comunale e deve indicare:

la rete delle principali vie di comunicazione;

la divisione in zone del territorio comunale, precisando le zone destinate all'espansione degli aggregati urbani;

le aree destinate a spazi e edifici di uso pubblico;

i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico e ambientale;

le norme per l'attuazione del piano.

Il Programma di Fabbricazione (P.d.F.) Il P.d.F. è uno strumento più semplice del P.R.G. nei contenuti, negli effetti e nella procedura. Serve a sapere dove si può costruire, cioè la perimetrazione della possibile espansione del centro abitato, nei piccoli Comuni.

Il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.). Il P.P.E. è uno strumento di attuazione del P.R.G., previsto dalla legge n.1150/1942, utilizzato dal Comune per mostrare ciò che può essere costruito su un determinato terreno. Deve dare indicazioni circa la rete stradale, i dati altimetrici principali, le masse e le altezze lungo le principali strade o piazze, gli spazi riservati a un utilizzo pubblico, gli edifici destinati alla demolizione e quelli destinati al restauro, la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili, gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). Il P.E.C. è la versione aggiornata del Piano di Lottizzazione Convenzionato. Si differenzia dal P.P.E. per il fatto che non ha il potere di espropriare gli immobili necessari per le sistemazioni urbanistiche in esso previste. I suoi elementi fondamentali sono:

la convenzione fra Comune e privati, che prevede la cessione gratutita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, il termine non superiore a 10 anni entro il quale deve essere ultimata la loro esecuzione e le garanzie finanziarie per gli obblighi derivanti al privato per effetto della stipula della convenzione;

la verifica degli standard urbanistici stabiliti dal P.R.G. (ad es. gli abitanti se si tratta di insediamento residenziale) e calcolata secondo determinate prescrizioni;

il rispetto dei parametri edificatori stabiliti dal P.R.G. (densità edilizia, distacco dai confini, altezza dei corpi di fabbrica, ecc.);

la traduzione grafica delle scelte urbanistiche riguardanti la viabilità interna, l'ubicazione dei fabbricati, la forma e l'estensione dei lotti da edificare, la sistemazione delle attrezzature pubbliche negli appositi spazi a esse riservate.

I Piani di zona per l'Ediliza Economica e Popolare (P.E.E.P) [modifica]Istituiti dalla legge 18-4-1962 n.167, Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, modificata poi con altre leggi, assicurano ai Comuni la disponibilità di aree per interventi di edilizia abitativa a basso costo, in base a progetti ben definiti. L'estensione di queste aree non può essere inferiore al 40% né superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa di un decennio.

Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Il P.I.P. ha lo scopo di organizzare nuovi insediamenti produttivi e delimitarne il territorio interessato, ristrutturare quelli già esistenti, organizzare la viabilità, programmare i tempi di attuazione del Piano e prevedere la spesa occorrente. La loro formazione spetta al Comune, con precedente autorizzazione della Regione.

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.).Il P.d.R. disciplina gli interventi di mantenimento, di restauro e di ristrutturazione urbanistica necessari al recupero dei fabbricati, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nelle zone di recupero, ossia quelle parti della città dove sono segnalate situazioni di degrado edilizio e urbanistico. Può essere attuato dai singoli proprietari, dalle cooperative edilizie e dai Comuni. La scelta delle aree in cui attuare il piano è fatta in sede di redazione del Piano Regolatore Generale, se il PRG vigente non aveva previsto l'indicazione di queste aree può essere fatto dal consiglio comunale.

La posizione dell'Unione Europea e dei Paesi membri. I metodi suggeriti e richiesti dall'Unione Europea, soprattutto tramite i Programmi e gli strumenti dei cosiddetti Fondi strutturali (ciclo 2000-2006 e 2007-2013), tesi alla pianificazione del territorio delle regioni UE, sembrano essere di sprono alla riorganizzazione e/o riqualificazione anche di questo settore. Dal 2007 i paesi UE sono diventati 27, ed ognuno di questi possiede una pianificazione del territorio che spesso si differenzia. La UE indicando come procedere nella pianificazione del territorio di certe regioni, ossia richiedendo gli stessi metodi, tramite specifiche Direttive e Regolamenti, sta ottenendo il risultato di riunificare il settore della Pianificazione del territorio, ossia dell' Uso del suolo che storicamente riscontrava differenze tra i metodi assunti per esempio in Gran Bretagna, in Germania, in Francia o in Italia.

Riferimenti Normativi:

1.Legge 2359/85 del 25 giugno 1865 ("Espropriazioni per pubblica utilità").
2.Legge 1497/39 Art. 5, del 29 giugno 1939.
3.Legge 1150/42 Art. 28, del 17 agosto 1942 ("Legge urbanistica").
4.Legge 167/62 del 18 aprile 1962 (sull'edilizia economica e popolare).
5.Legge 865/72 Art. 27, del 22 ottobre 1972.
6.Legge 10/77 del 28 gennaio 1977.
7.D.P.R. 616/77 del 24 luglio 1977 (in S.O. alla G.U. 29 agosto 1977, n. 234).
8.Legge 457/78 del 5 agosto 1978.
9.Legge 431/85 dell'8 agosto 1985 (cd. "legge Galasso").
10.Legge 142/90 dell'8 giugno 1990.

11.D. Lgs. 490/99 del 29 ottobre 1999 ("Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre, n. 352", pubblicato nella G.U. n. 302 27 dicembre 1999, S.O. n.229).

Bibliografia: A.A. V.V. (a cura di Francesco Indovina e Flavia Faccioli) Enciclopedia di Urbanistica e Pianificazione territoriale - Franco Angeli Milano 1988 - Dieci Volumi non ancora tutti realizzati

Volume IX - Legislazione - Contenzioso

Note [modifica]1.^ La relazione tra la pianificazione del territorio ed il traffico stradale

IV.12.2 LEY 1150 DE 1942

Bajado de: http://www.bosettiegatti.com/info/norme/statali/1942_1150.htm

Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Legge urbanistica

(tra parentesi gli articoli della legge n. 765 del 1967)

1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi

1. L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio della Repubblica sono disciplinati dalla presente legge.

2.(omissis)

2. Competenza consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici *(competenze soppresse dall'articolo 52 decreto legislativo n. 112 del 1998)*

3. Istituzione delle Sezioni urbanistiche compartimentali *(omissis)*

4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva

1. La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento

1. Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

(funzioni e pareri soppressi dall'articolo 52 decreto legislativo n. 112 del 1998)

2. Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;

b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;

c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche, navigabili esistenti e in programma.

3. I piani, elaborati d'intesa con le altre Amministrazioni interessate e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici *(parere soppresso - n.d.r.)*, sono approvati per decreto reale su proposta del ministro per i lavori pubblici, di concerto col ministro per le comunicazioni, quando interessino impianti ferroviari, e con il Ministro per i trasporti e l'aviazione civile, ed il Ministro per l'industria, commercio e artigianato.

4. Il decreto di approvazione viene pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica *(ora sul Bollettino Ufficiale della regione - n.d.r.)*, ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche alla attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione del pubblico, presso ogni Comune, il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

6. Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento

1. Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto (reale) previa l'osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione della presente legge.

2. I comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

7. Contenuto del piano generale

1. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

2. Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate

all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano.

(i numeri 2, 3 e 4 sono stati dichiarati incostituzionali con sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999, nella parte in cui si consente all'amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di indennizzo secondo le modalità legislativamente previste ed in conformità ai principi)

8. Formazione del piano regolatore generale (artt. 1 e 2).

1. I comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il Consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non è soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'articolo 3 della L 9 giugno 1947, n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

2. La formazione del piano è obbligatoria per tutti i comuni [compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del ministro per i lavori pubblici di concerto con i ministri per l'interno e per le finanze sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici].

3. 4. 5. 6. (omissis)

7. Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

8. *(omissis)*
9. *(omissis)*

9. Pubblicazione del progetto del piano generale. Osservazioni

1. Il progetto di piano regolatore generale del Comune deve essere depositato nella Segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

2. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le Associazioni sindacali e gli altri Enti pubblici ed istituzioni interessate.

10. Approvazione del piano generale (art. 3)

1. Il piano regolatore generale è approvato con decreto del ministro per i lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici *(parere soppresso - n.d.r.)*.

2. Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici *(parere soppresso - n.d.r.)* e sentito il Comune, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del Consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art 6, secondo comma;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;

c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;
d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-quinquies, sesto e ottavo comma e 41-sexies della presente legge.

3. Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentito il ministro per la pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico-artistico.

4. Le proposte di modifica, di cui al secondo comma, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale, che previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni *(procedura soppressa - n.d.r.)*.

5. Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

6. Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica *(ora sul Bollettino Ufficiale della Regione - n.d.r.)*. Il deposito del piano approvato, presso il Comune a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

7. *(omissis)*
8. *(omissis)*

9. La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario

11. Durata ed effetti del piano generale (art. 4)

1. Il piano regolatore generale del Comune ha vigore a tempo indeterminato.

2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

3. Le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati e di lottizzazione.

12. Piani regolatori generali intercomunali

1. *(omissis)*
2. *(omissis)*

3. Il piano intercomunale deve, a cura del Comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all'art. 9 in tutti i Comuni compresi nel territorio da esso considerato.

4. Deve inoltre essere comunicato ai Sindaci degli stessi Comuni perché deliberino circa la sua adozione.

5. Compiuta l'ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall'art. 10 per l'approvazione del piano generale comunale.

13. Contenuti dei piani particolareggiati

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati :

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
  - gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

2. Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo articolo 30.

14. Compilazione dei piani particolareggiati

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.

2. *(omissis)*
3. *(omissis)*

15. Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. I piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi.

2. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

3. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate.

16. Approvazione dei piani particolareggiati (art. 5)

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche *(ora della Regione - n.d.r.)*, sentita la Sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.

2. Con decreto del ministro per i lavori pubblici di concerto con i ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del ministro per i lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.

3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.

4. Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

5. Con decreto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

6. Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni e di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare:

1) la osservanza del piano regolatore generale;

2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma, lettere b), c), d) del precedente articolo 10;

3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

7. Le modifiche di cui al punto 2), lettera c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministero della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del ministro per i lavori pubblici.

8. Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche od al Ministero dei lavori pubblici (ora della Regione - n.d.r.) che adottano le relative determinazioni entro 90 giorni.

9. L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

10. Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

11. Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

12. Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma.

(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8, legge n. 106 del 2011)

17. Validità dei piani particolareggiati

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

2. Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal Prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.

3. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.

(comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011)

18. Espropriabilità delle aree urbane

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. In conseguenza dell'approvazione del piano regolatore generale i Comuni, allo scopo di predisporre l'ordinata attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

2. 3. 4.(commi abrogati dall'art. 26 della legge n. 865 del 1971)

19. Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate

(già abrogato dall'art. 26 della legge n. 865 del 1971)

20. Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coactiva

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il Sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

2. Decorso tale termine il Sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il Comune potrà procedere all'espropriazione.

3. Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo ed al secondo comma devono essere trascritti all'Ufficio dei registri immobiliari.

21. Attribuzione ai privati di aree già pubbliche

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Le aree che per effetto dell'esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terrazzi confinanti con i detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di esecuzione della presente legge in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

2. Il Comune ha facoltà di espropriare in tutto o in parte l'immobile al quale debbono essere incorporate le aree di cui al precedente comma quando il proprietario di esso si rifiuti di acquistarle o lasci inutilmente decorrere, per manifestare la propria volontà, il termine che gli sarà prefisso con ordinanza del Sindaco nei modi che saranno stabiliti nel regolamento.

22. Rettifica di confini

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Il Sindaco ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano regolatore.

2. Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

23. Comparti edificatori

(abrogato dall'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l'espropriazione)

1. Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente il Comune può procedere in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

2. Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

3. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

4. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

5. Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato, il Comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione aumentata da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

6. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

24. Aree private destinate alla formazione di vie e piazze

1. (omissis)

2. Quando il detto suolo non gli appartenga, il proprietario dell'area latistante sarà invece tenuto a rimborsare il Comune della relativa indennità di espropriazione, fino alla concorrenza del contributo di miglioria determinato in via provvisoria.

3. Qualora alla liquidazione del contributo di miglioria, questo risulti inferiore al valore delle aree cedute o dell'indennità di esproprio rimborsata, il Comune dovrà restituire la differenza.

25. Vincolo su aree sistemate a giardini privati.

1. Le aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione della zona In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad analogo vincolo in forza di leggi speciali, il Comune è tenuto al pagamento di una indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

26 Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore (art. 6)

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

27 (art. 7)

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

28. Lottizzazione di aree (art. 8)

1. Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'articolo 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

2. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza *(nulla osta soppresso - n.d.r.).*

3. *(omissis)*
4. *(omissis)*

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

7. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

8. 9. 10. (omissis)

11. Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

12. Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi

tale accettazione, il sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

29. Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale

1. Compete al Ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono.

2. A tale scopo le amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici.

30. Approvazione del piano finanziario (art. 9)

1. Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art.13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

31. Licenza edilizia - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori (art. 10)

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

32. Attribuzione del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni *(sostituito dalle disposizioni della parte prima, titolo IV, del d.P.R. n. 380 del 2001)*

33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

34. Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore *(omissis)*

35. Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge (art. 11) *(omissis)*

36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali (art. 12) *(omissis)*

37. Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità

1. Per le espropriazioni dipendenti dall'attuazione dei piani regolatori approvati in base alla presente legge la relativa indennità sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359, salvo il disposto degli articoli seguenti.

38. Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili

1. Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree di cui all'art. 18, non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del piano regolatore generale ed alla sua attuazione.

39. Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato

1. Agli effetti della determinazione della indennità di espropriazione non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da lavori eseguiti nell'immobile dopo la pubblicazione del piano particolareggiato a meno che i lavori stessi non siano stati, con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge riconosciuti necessari per la conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

40. Oneri e vincoli non indennizzabili

1. Nessun indennizzo è dovuto per le limitazioni ed i vincoli previsti dal piano regolatore generale nonché per le limitazioni e per gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

2. Non è dovuta indennità neppure per le servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

(articolo dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999, nella parte in si cui consente all'amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di indennizzo secondo le modalità legislativamente previste ed in conformità ai principi)

41. Sanzioni penali (art. 13)

1. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l'ammenda fino a lire 1 milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28.

(si veda ora l'articolo 44 del d.P.R. n. 380 del 2001)

2. Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale.

(si vedano ora gli articoli da 31 a 34 del d.P.R. n. 380 del 2001)

3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

(si veda ora l'articolo 42 del d.P.R. n. 380 del 2001)

4. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

(si veda ora l'articolo 43 del d.P.R. n. 380 del 2001)

41-bis (art. 14)

1. I professionisti incaricati della redazione di un piano regolatore generale o di un programma di fabbricazione possono, fino alla approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione, assumere nell'ambito del territorio del Comune interessato soltanto incarichi di progettazione di opere ed impianti pubblici.

2. Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

41-ter (art. 15)

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

41-quater (art. 16)

(abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

41-quinquies (art. 17)

1. 5. (abrogati dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

6. Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

7. (abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001)

8. In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

9. I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministero per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima.

(si veda il decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444)

41-sexies (art. 18)

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

(comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)

2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

(comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005)

41-septies (art. 19)

1. Fuori del perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada.

2. Dette distanze vengono stabilite con decreto del ministro per i lavori pubblici di concerto con i ministri per i trasporti e per l'interno entro sei mesi dalla entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla natura delle strade ed alla classificazione delle strade stesse, escluse le strade vicinali e di bonifica.

3. Fino alla emanazione del decreto di cui al precedente comma, si applicano a tutte le autostrade le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729. Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferire alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di metri cinque.

41-octies (art. 20) (omissis)

42. Validità dei piani regolatori precedentemente approvati *(omissis)*

43. Servizi tecnici comunali o consorziali

1. Entro un decennio dall'entrata in vigore della presente legge per i Comuni sprovvisti di personale tecnico, qualora se ne riconosca la necessità, verrà provveduto ad assicurare il disimpegno delle mansioni di carattere tecnico nei modi e nelle forme che saranno stabiliti con separate disposizioni.

44. Norme integrative e di esecuzione della legge

1. Con decreti reali su proposta del ministro per i lavori pubblici, di concerto coi ministri interessati, saranno emanati, a termini degli articoli 1 e 3 della legge 31 gennaio 1926, n. 100, il regolamento di esecuzione della presente legge, nonché le norme complementari ed integrative della legge stessa, che si rendessero necessarie.

45. (omissis)

IV. 13 SUIZA

Bajado de: http://www.admin.ch/ch/f/rs/c700.html

LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)[55] du 22 juin 1979 (Etat le 1er juillet 2011)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse, vu les art. 22quater et 34sexies de la constitution[56],[57] vu le message du Conseil fédéral du 27 février 1978[58], arrête:

Titre 1 Introduction

Art. 1 Buts

1 La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

2 Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;

b. de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques;

c. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;

d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;

e. d'assurer la défense générale du pays.

Art. 2 Obligation d'aménager le territoire

1 Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder.

2 Ils tiennent compte des effets que leurs autres activités peuvent indirectement avoir sur l'organisation du territoire.

---

[55] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er janv. 1997 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059).
[56] [RS 1 3; RO 1969 1265, 1972 1509]. Aux dispositions mentionnées correspondent actuellement les art. 41, 75, 108 et 147 de la Constitution du 18 avril 1999 (RS 101).
[57] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er janv. 1997
[58] (RO 1996 965; FF 1994 III 1059). 4 FF 1978 I 1007

3 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

Art. 3 Principes régissant l'aménagement

1 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.

2 Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

a. de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables;

b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;

c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci;

d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement;

e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.

3 Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment:

a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant;

b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations;

c. de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons;

d. d'assurer les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services;

e. de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

4 Il importe de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. Il convient notamment:

a. de tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci;

b. de faciliter l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics;

c. d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie.

Art. 4 Information et participation

1 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure.

2 Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans.

3 Les plans prévus par la présente loi peuvent être consultés.

Art. 5 Compensation et indemnisation

1 Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

2 Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

3 Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

Titre 2 Mesures d'aménagement

Chapitre 1 Plans directeurs des cantons

Art. 6 Etudes de base

1 En vue d'établir leurs plans directeurs, les cantons déterminent dans les grandes lignes le cours que doit suivre l'aménagement de leur territoire.

2 Ils désignent les parties du territoire qui:

a. se prêtent à l'agriculture;

b. se distinguent par leur beauté ou leur valeur, ont une importance pour le délassement ou exercent une fonction écologique marquante;

c. sont gravement menacées par des forces naturelles ou par des nuisances.

3 Ils définissent l'état et le développement souhaité:

a. de l'urbanisation;

b. des transports et communications, de l'approvisionnement ainsi que des constructions et installations publiques.

4 Ils tiennent compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, ainsi que des programmes de développement régional et des plans d'aménagement régional.

Art. 7 Collaboration entre autorités

1 Les cantons collaborent avec les autorités fédérales et avec celles des cantons voisins lorsque leurs tâches entrent en concurrence.

2 Lorsque les cantons ne s'entendent pas entre eux ou avec la Confédération sur la coordination de celles de leurs activités qui ont un effet sur l'organisation du territoire, il leur est loisible de demander l'application de la procédure de conciliation (art. 12).

3 Les cantons contigus à la frontière nationale s'emploient à collaborer avec les autorités des régions limitrophes des pays voisins lorsque les mesures qu'ils prennent peuvent avoir des effets au-delà de la frontière.

Art. 8 Contenu minimal des plans directeurs 59

1 Les plans directeurs définissent au moins:

a. la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité;

b. l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en œuvre.

2 Ils désignent les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires[60].

3 Les mesures à prendre visent notamment les buts suivants:

a. limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;

---

[59] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 17 déc. 2010, en vigueur depuis le 1er juillet 2011 (RO 2011 2913; FF 2007 5477).
[60] Introduit par le ch. I de la LF du 17 déc. 2010, en vigueur depuis le 1er juillet 2011 (RO 2011 2913; FF 2007 5477).

b. promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables;

c. améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.[61]

Art. 9 Force obligatoire et adaptation

1 Les plans directeurs ont force obligatoire pour les autorités.

2 Lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent, ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes de l'aménagement, les plans directeurs feront l'objet des adaptations nécessaires.

3 Les plans directeurs seront réexaminés intégralement tous les dix ans et, au besoin, remaniés.

Art. 10 Compétence et procédure

1 Les cantons règlent la compétence et la procédure.

2 Ils règlent la manière dont les communes, les autres organismes qui exercent des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et les organisations de protection de l'environnement, de la nature ou du paysage ayant qualité pour recourir au sens de l'art. 55 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement[62] et de l'art. 12 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage[63] sont appelés à coopérer à l'élaboration des plans directeurs[64].

Art. 11 Approbation par le Conseil fédéral

1 Le Conseil fédéral approuve les plans directeurs et leurs adaptations s'ils sont conformes à la présente loi, notamment s'ils tiennent compte de manière adéquate de celles des tâches de la Confédération et des cantons voisins dont l'accomplissement a

des effets sur l'organisation du territoire.

2 L'approbation des plans directeurs par le Conseil fédéral leur confère force obligatoire pour les autorités de la Confédération et pour celles des cantons voisins.

Art. 12 Procédure de conciliation

1 Si le Conseil fédéral ne peut pas approuver un plan directeur ou une partie de celui- ci, il ordonne l'ouverture d'une procédure de conciliation après avoir entendu les intéressés.

2 Il interdit pour la durée de la procédure de conciliation toute intervention de nature à influer défavorablement sur l'issue des pourparlers.

3 Lorsqu'aucun accord n'est intervenu, le Conseil fédéral statue au plus tard trois ans après l'ouverture de la procédure de conciliation.

Chapitre 2 Mesures particulières de la Confédération

Art. 13 Conceptions et plans sectoriels

1 Pour exercer celles de ses activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération procède à des études de base; elle établit les conceptions et plans sectoriels nécessaires et les fait concorder.

2 Elle collabore avec les cantons et leur donne connaissance en temps utile de ses conceptions et plans sectoriels ainsi que de ses projets de construction.

Chapitre 3 Plans d'affectation

---

[61] Introduit par le ch. I de la LF du 17 déc. 2010, en vigueur depuis le 1er juillet 2011(RO 2011 2913; FF 2007 5477).
[62] RS 814.01
[63] RS 451
[64] Nouvelle teneur selon le ch. II 2 de la LF du 20 déc. 2006, en vigueur depuis le 1er juillet 2007 (RO 2007 2701; FF 2005 5041 5081).

Section 1 But et contenu

Art. 14 Définition

1 Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol.

2 Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

Art. 15 Zones à bâtir

Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui:

a. sont déjà largement bâtis, ou

b. seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

Art. 16[65] Zones agricoles

1 Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement et à assurer l'équilibre écologique; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent:

a. les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;

b. les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2 Il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue.

3 Dans leurs plans d'aménagement, les cantons tiennent compte de façon adéquate des différentes fonctions des zones agricoles.

Art. 16a[66] Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

1 Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16, al. 3.

1bis Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse ou aux installations de compost qui leur sont liées peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une exploitation agricole si la biomasse utilisée est en rapport étroit avec l'agriculture et avec l'exploitation. Les autorisations doivent être liées à la condition que ces constructions et installations ne serviront qu'à l'usage autorisé. Le Conseil fédéral règle les modalités.[67]

2 Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone. Le Conseil fédéral règle les modalités.[68]

3 Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification.

Art. 16b[69] Interdiction d'utilisation et démolition[70]

---

[65] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[66] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[67] Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[68] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).

1 Les constructions et les installations qui ne sont plus utilisées conformément à l'affectation de la zone et qui ne peuvent pas être affectées à un autre usage en vertu des art. 24 à 24d doivent cesser d'être utilisées. Cette interdiction est levée dès que ces constructions ou installations peuvent être réaffectées à un usage conforme à l'affectation de la zone.

2 Si l'autorisation est limitée dans le temps ou assortie d'une condition résolutoire, les constructions ou installations doivent être démolies et l'état antérieur rétabli dès que l'autorisation devient caduque.[71]

Art. 17 Zones à protéger

1 Les zones à protéger comprennent:

a. les cours d'eau, les lacs et leurs rives;

b. les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel;

c. les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels;

d. les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

2 Au lieu de délimiter des zones à protéger, le droit cantonal peut prescrire d'autres mesures adéquates.

Art. 18 Autres zones et territoires

1 Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation.

2 Il peut régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée.

3 L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

Art. 18a[72] Installations solaires

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires soigneusement intégrées aux toits et aux façades sont autorisées dès lors qu'elles ne portent atteinte à aucun bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale.

Art. 19 Equipement

1 Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

2 Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement.[73] Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

3 Si la collectivité intéressée n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.[74]

Art. 20 Remembrement

---

[69] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[70] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[71] Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[72] Introduit par le ch. II de la LF du 22 juin 2007, en vigueur depuis le 1er janv. 2008 (RO 2007 6095; FF 2006 6027). .
[73] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er avril 1996 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059).
[74] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er avril 1996 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059)

Lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige, le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente.

Section 2 Effets

Art. 21 Force obligatoire et adaptation
1 Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun.

2 Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

Art. 22 Autorisation de construire

1 Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.

2 L'autorisation est délivrée si:

a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;

b. le terrain est équipé.

3 Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.
Art. 23 Exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir
Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir.

Art. 24[75] Exceptions prévues hors de la zone à bâtir

En dérogation à l'art. 22, al. 2, let. a, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si:

a. l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination;

b. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Art. 24a[76] Changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation

1 Lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22, al. 1, l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes:

a. ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement;

b. il ne contrevient à aucune autre loi fédérale.

2 L'autorisation est accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances.

Art. 24b[77] Activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir

1 Lorsqu'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural[78] ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés.[79] L'exigence découlant de l'art. 24, let. a, ne doit pas être satisfaite.

---

[75] Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[76] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[77] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[78] RS 211.412.11
[79] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).

1bis Les activités accessoires qui sont, par leur nature, étroitement liées à l'entreprise agricole peuvent être autorisées indépendamment de la nécessité d'un revenu complémentaire; des agrandissements mesurés sont admissibles lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites.[80]

1ter Dans les centres d'exploitation temporaires, les travaux de transformation ne peuvent être autorisés qu'à l'intérieur des constructions et installations existantes et uniquement pour des activités accessoires de restauration ou d'hébergement.[81]

1quater Pour éviter les distorsions de concurrence, les activités accessoires non agricoles doivent satisfaire aux mêmes exigences légales et conditions cadres que les entreprises commerciales ou artisanales en situation comparable dans la zone à bâtir.[82]

2 L'activité accessoire ne peut être exercée que par l'exploitant de l'entreprise agricole ou la personne avec laquelle il vit en couple. L'engagement de personnel affecté de façon prépondérante ou exclusive à l'activité accessoire n'est autorisé que pour les activités accessoires au sens de l'al. 1bis. Dans tous les cas, le travail dans ce secteur d'exploitation doit être accompli de manière prépondérante par la famille de l'exploitant de l'entreprise agricole[83].

3 L'activité accessoire doit être mentionnée au registre foncier.

4 De telles activités accessoires font partie de l'entreprise agricole et sont soumises à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens des art. 58 à 60 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural[84].

5 Les dispositions de la loi fédérale sur le droit foncier rural concernant les entreprises accessoires non agricoles ne s'appliquent pas aux activités accessoires.

Art. 24c[85] Constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone

1 Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

2 L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites.

Art. 24d[86] Habitations sans rapport avec l'agriculture, détention d'animaux à titre de loisir, constructions et installations dignes de protection[87]

1 L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture.[88]

1bis Des travaux de transformation peuvent être autorisés dans les bâtiments et les parties de bâtiments inhabités s'ils permettent aux personnes qui habitent à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir dans des conditions particulièrement respectueuses. Les nouvelles installations extérieures peuvent être autorisées dans la mesure où la détention

---

[80] 26 Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[81] 27 Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[82] 28 Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[83] (RO 2007 3637; FF 2005 6629). Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007
(RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[84] 30 RS 211.412.11
[85] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[86] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[87] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[88] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).

convenable des animaux l'exige. Le Conseil fédéral définit le rapport entre les possibilités de transformation prévues par le présent alinéa et celles prévues à l'al.1 et à l'art. 24c.[89]

2 Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que:[90]

a. celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente;

b. leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière.

3 Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si:[91]

a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;

b. l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés;

c. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire;

d. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;

e. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Section 3 Compétence et procédure

Art. 25 Compétence cantonale

1 Les cantons règlent la compétence et la procédure.

1bis Ils impartissent des délais dont ils règlent les effets dans toutes les procédures requises pour implanter, transformer ou changer d'affectation les constructions et installations.[92]

2 Pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.[93]

Art. 25a[94] Principes de la coordination

1 Une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités.

2 L'autorité chargée de la coordination:

a. peut prendre les dispositions nécessaires pour conduire les procédures;

b. veille à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient mises en même temps à l'enquête publique;

c. recueille les avis circonstanciés relatifs au projet auprès de toutes les autorités cantonales et fédérales concernées par la procédure;

d. veille à la concordance matérielle ainsi que, en règle générale, à une notification commune ou simultanée des décisions.

---

[89] Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[90] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[91] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[92] Introduit par le ch. I de la LF du 6 oct. 1995 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059).Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[93] 39 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[94] 40 Introduit par le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er janv. 1997(RO 1996 965; FF 1994 III 1059)

3 Les décisions ne doivent pas être contradictoires.

4 Ces principes sont applicables par analogie à la procédure des plans d'affectation.

Art. 26 Approbation des plans d'affectation par une autorité cantonale

1 Une autorité cantonale approuve les plans d'affectation et leurs adaptations.

2 Elle examine s'ils sont conformes aux plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral.

3 L'approbation des plans d'affectation par l'autorité cantonale leur confère force obligatoire.

Art. 27 Zones réservées

1 S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.

2 Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

Art. 27a[95] Restrictions des cantons concernant les constructions hors de la zone à bâtir

La législation cantonale peut prévoir des restrictions aux art.16a, al. 2, 24b, 24c, al. 2, et 24d.

Titre 3 Contributions fédérales

Art. 28[96]42

Art. 29 Contribution aux indemnisations pour des mesures de protection

La Confédération peut contribuer au versement d'indemnités résultant de mesures de protection au sens de l'art. 17, lorsque ces mesures de protection présentent une importance particulière.

Art. 30 Condition à l'octroi d'autres subventions

Lorsqu'en vertu d'autres lois fédérales, la Confédération alloue des subventions en faveur de mesures qui ont des effets sur l'organisation du territoire, elle exige que celles-ci soient conformes aux plans directeurs approuvés par le Conseil fédéral.

Titre 4 Organisation

Art. 31 Services cantonaux

Les cantons désignent un service chargé de l'aménagement du territoire.

Art. 32 Service fédéral de l'aménagement du territoire

Le service compétent de la Confédération est l'Office fédéral du développement territorial[97]

Titre 5 Protection juridique

Art. 33 Droit cantonal

1 Les plans d'affectation sont mis à l'enquête publique.

---

[95] Introduit par le ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[96] Abrogé par le ch. I de la LF du 13 déc. 2002 (RO 2003 1021; FF 2002 6482).
[97] Nouvelle dénomination selon l'ACF du 17 mai 2000 (non publié).

2 Le droit cantonal prévoit au moins une voie de recours contre les décisions et les plans d'affectation fondés sur la présente loi et sur les dispositions cantonales et fédérales d'exécution.

3 Il prévoit

a.[98] que la qualité pour recourir est reconnue au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral;

b. qu'une autorité de recours au moins ait un libre pouvoir d'examen.

4 Les recours contre les décisions rendues par les autorités cantonales doivent être portés devant une autorité de recours unique lorsque l'art. 25a, al. 1, est applicable.[99]

Art. 34[100] Droit fédéral

1 Les recours devant les autorités fédérales sont régis par les dispositions générales de la procédure fédérale.

2 Les cantons et les communes ont qualité pour recourir contre les décisions prises par l'autorité cantonale de dernière instance et portant sur:

a. des indemnisations résultant de restrictions apportées au droit de propriété (art. 5);

b. la reconnaissance de la conformité à l'affectation de la zone de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir;

c. des autorisations visées aux art. 24 à 24d et 37a.[101]

Titre 6 Dispositions finales

Art. 35 Délai pour l'établissement des plans d'affectation[102]

1 Les cantons veillent à ce que:

a[103]. ...

b. les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

2[104] ...

3 Les plans d'affectation en force au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi conservent leur validité selon le droit cantonal jusqu'à l'approbation, par l'autorité compétente, des plans établis selon cette loi.[105]

Art. 36 Mesures introductives cantonales

1 Les cantons édictent les prescriptions nécessaires à l'application de la présente loi.

2 Aussi longtemps que le droit cantonal n'a pas désigné d'autres autorités compétentes, les gouvernements cantonaux sont autorisés à prendre des mesures provisionnelles, en

---

[98] Nouvelle teneur selon le ch. 64 de l'annexe à la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral, en vigueur depuis le 1er janv. 2007 (RO 2006 2197 1069; FF 2001 4000).
[99] Introduit par le ch. I de la LF du 6 oct. 1995, en vigueur depuis le 1er janv. 1997 (RO 1996 965; FF 1994 III 1059)
[100] Nouvelle teneur selon le ch. 64 de l'annexe à la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral, en vigueur depuis le 1er janv. 2007 (RO 2006 2197 1069; FF 2001 4000).
[101] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[102] Nouvelle teneur selon le ch. II 27 de la LF du 20 mars 2008 relative à la mise à jour formelle du droit fédéral, en vigueur depuis le 1er août 2008 (RO 2008 3437; FF 2007 5789).
[103] Abrogée par le ch. II 27 de la LF du 20 mars 2008 relative à la mise à jour formelle du droit fédéral, avec effet au 1er août 2008 (RO 2008 3437; FF 2007 5789).
[104] Abrogé par le ch. II 27 de la LF du 20 mars 2008 relative à la mise à jour formelle du droit fédéral, avec effet au 1er août 2008 (RO 2008 3437; FF 2007 5789).
[105] Nouvelle teneur selon le ch. II 27 de la LF du 20 mars 2008 relative à la mise à jour formelle du droit fédéral, en vigueur depuis le 1er août 2008 (RO 2008 3437; FF 2007 5789).

particulier à prévoir des zones réservées (art. 27), et à édicter des restrictions concernant les constructions hors de la zone à bâtir (art. 27a).[106]

3 Tant que le plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal.

Art. 37 Zones d'affectation de caractère temporaire

1 Lorsque des territoires particulièrement favorables à l'exploitation agricole, des paysages ou des sites particulièrement remarquables sont directement menacés et que des mesures de sauvegarde ne sont pas prises dans le délai que le Conseil fédéral a imparti, celui-ci peut délimiter des zones d'affectation de caractère temporaire. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement d'un plan d'affectation.

2 Dès qu'un plan d'affectation est établi, le Conseil fédéral supprime la zone d'affectation de caractère temporaire.

Art. 37a[107] Constructions et installations à usage commercial sises hors zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone

Le Conseil fédéral définit les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation de constructions et d'installations à usage commercial qui ont été érigées avant le 1er janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation.

Art. 38[108]

Art. 39 Référendum et entrée en vigueur

1 La présente loi est soumise au référendum facultatif.

2 Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.
Date de l'entrée en vigueur: 1er janvier 1980[109]

Dispositions transitoires de la modification du 17 décembre 2010[110]

1 Les cantons concernés adaptent leur plan directeur aux exigences de la présente loi dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification et veillent, le cas échéant, à ce que les communes concernées prennent les mesures nécessaires dans le même délai, notamment par la fixation de contingents annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélèvement de taxes d'incitation.

2 A l'expiration de ce délai, aucune nouvelle résidence secondaire ne sera autorisée tant que les cantons et les communes n'auront pas pris les dispositions nécessaires.

IV.14 UNION EUROPEA

IV.14.1 EXPLICACIÓN GENERAL

[106] Nouvelle teneur selon ch. I de la LF du 23 mars 2007, en vigueur depuis le 1er sept. 2007 (RO 2007 3637; FF 2005 6629).
[107] Introduit par le ch. I de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1er sept. 2000 (RO 2000 2042; FF 1996 III 485).
[108] Abrogé par le ch. II 27 de la LF du 20 mars 2008 relative à la mise à jour formelle du droit fédéral, avec effet au 1er août 2008 (RO 2008 3437; FF 2007 5789).
[109] ACF du 14 nov. 1979
[110] RO 2011 2913; FF 2007 5477

Introducción al tema de la Ordenación del territorio en Europa tomado de la Wikipedia.

Definición

Existen múltiples definiciones sobre la ordenación territorial, la **Carta Europea de Ordenación del Territorio** de 1983 la definió como:

La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad, con multitud de objetivos, entre ellos el desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y por ultimo, la utilización racional del territorio. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.

El conjunto de normativas sobre ordenación del territorio recibe el nombre de Ordenamiento Territorial.

Carta Europea de 1983

Definida en la Carta Europea de 1983 como «**la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad**», teniendo como objetivos:

- El desarrollo socioeconómico equilibrado y sostenible.
- La mejora de la calidad de vida de la población, a través de su acceso al uso de los servicios e infraestructuras públicas y del patrimonio natural y cultural.
- La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, de forma compatible con la satisfacción de las necesidades crecientes de recursos, así como con el respeto a las peculiaridades locales.
- La utilización racional y equilibrada del territorio, mediante la definición de los usos aceptables o a fomentar para cada tipo de suelo, la creación de las adecuadas redes de infraestructuras e incluso el fomento de las actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario.

Historia: La ordenación del territorio es una disciplina novedosa y en fuerte auge en gran parte del mundo, aunque la disciplina surgió en los años 20 en Inglaterra para intentar compensar la pérdida de suelo producida por el exceso de urbanismo.

En ese país, como en la mayor parte del mundo desarrollado, el planeamiento del suelo corría a cargo de los arquitectos, lo que hizo que durante décadas, la visión urbanizadora dominara sobre el conjunto del territorio.

Esta óptica cambió cuando el exceso territorio urbanizado comenzó a generar en esos países un exceso de suelo urbano que generaba problemas territoriales y ambientales. Por tanto, surgió una nueva técnica, independiente del Urbanismo, dedicada a la ocupación racional del territorio, y que ha sustituido al urbanismo en la gestión de aquellos suelos categorizados como “no urbanizables”.

La ordenación del territorio ha experimentado un auge en toda Europa desde el final de la II Guerra Mundial, y ha adquirido en algunos países gran relevancia; creando ministerios o consejerías específicos para este tema; y considerando delito (delito contra la ordenación del territorio) el incumplimiento del ordenamiento territorial.

Uso del suelo

‘Uso del suelo’ también se usa en referencia a los distintos usos urbanos de la tierra en la zonificación.

Dentro de las definiciones de carácter general hemos de tener en cuenta el concepto de **uso del suelo**, entendido como **cualquier tipo de utilización humana** de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

Uso de la tierra

El **uso de la tierra** es la modificación antrópica del ambiente natural o naturaleza en ambiente construido como campos de cultivo, pasturas, asentamientos urbanos. El efecto mayor del uso de la tierra en cobertura de tierras desde 1750 ha sido la deforestación de regiones templadas.[2] Más recientes efectos significativos del uso de la tierra incluye crecimiento urbano descontrolado, erosión de suelo, degradación de suelo, salinización, desertificación.[3] cambios en el uso de la tierra, junto con el uso de los combustible fósiles, son las mayores fuentes antropogénicas de dióxido de carbono, dominante gas de invernadero.[4]

Uso predominante

El uso **característico de un ámbito**, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento, definido por su índice de edificabilidad, total del mismo.

Uso compatible

Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

Uso prohibido

Todo uso **incompatible** con el uso predominante del ámbito de que se trate.

En suelo rural, todo uso incompatible con su régimen de protección

Uso provisional

Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Uso privado

Todo uso **no dotacional** así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

- A la hora de definir el aprovechamiento urbanístico o aprovechamiento lucrativo tendremos en cuenta exclusivamente la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado.

Uso de la tierra municipal

Las villas, ciudades, pueblos, condados, barrios, tienen un agrupamiento legal de designaciones para cada parcela particular de tierra. Cada designación, conocida como zonificación parcelaria, viene con una lista de usos aprobados que pueden legalmente operar en la parcela zonificada. Esto se encuentra en las ordenanzas y legislaciones gubernamentales o regulaciones de zonificación.

Ambiente y uso de la tierra

El uso de la tierra y las prácticas de manejo de tierras tienen impactos importantes en los recursos naturales como agua, suelo, nutrientes, plantas, animales. La información del uso de la tierra puede usarse para desarrollar soluciones para el manejo de los recursos naturales, tales como salinidad, calidad del agua. Por ej., los cuerpos de agua en una región que ha sido deforestada o que tiene erosión tendrá diferentes calidades del agua que la de aquellas áreas forestadas.

De acuerdo a un reporte de FAO, la degradación de tierras ha sido exacerbado donde hay ausencia del Estado en planificar el uso de la tierra, o por la existencia de incentivos planificados financieros y/o legales que produce decisiones erradas con el mal uso del recurso, o planificar sobre-utilizando los recursos de tierra - por ej. para producir inmediatamente a cualquier costo. Como consecuencia el resultado ha sido a menudo el empobrecimiento de una gran parte de la población local y la destrucción de ecosistemas valiosos. Tales enfoques superficiales han de ser remplazados por una técnica de planeamiento y gestión de los recursos territoriales que sea holística e integrada y que esté centrada en los usuarios del territorio. Esto asegurará la calidad del territorio a largo plazo para los usos humanos, la prevención o resolución de los conflictos sociales relacionados

con el uso del territorio, y la conservación de los ecosistemas de alto valor de biodiversidad.

Intensidad de uso

La intensidad de uso, también llamada índice de edificabilidad, es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado.

IV.14. 2 CARTA EUROPEA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A continuación se transcribe el documento: "Consejo de Europa, CARTA EUROPEA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO" bajada de: http://titulaciongeografia-sevilla.es/web/contenidos/profesores/materiales/archivos/Carta_Europea_OT.pdf y que fuera aprobada el 20 de mayo de 1983 en Torremolinos (España) en la Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio

PREÁMBULO

- Los Ministros europeos responsables de la Ordenación del Territorio, reunidos en el marco de su 6ª Sesión organizada bajo el patrocinio del Consejo de Europa, considerando que:
- La ordenación del territorio constituye un instrumento importante en la evolución de la sociedad en Europa y que la intensificación de la cooperación internacional en ese campo contribuye sustancialmente a la consolidación de la identidad europea;
- La cooperación en este campo necesita un análisis de las concepciones nacionales, regionales y locales de la ordenación del territorio para llegar a la adopción de principios comunes destinados en particular a reducir las diferencias regionales y para así lograr una mejor concepción general de la utilización y de la organización del espacio, del reparto de las actividades, de la protección del medio ambiente y de la mejora de la calidad de vida;
- Las profundas modificaciones acaecidas en las estructuras económicas y sociales de los países europeos y sus relaciones con otras partes del mundo exigen una revisión de los principios que rigen la organización del espacio con el fin de evitar que se hallen enteramente determinados en virtud de objetivos económicos a corto plazo, sin tener en cuenta de forma adecuada los aspectos sociales, culturales y los de medio ambiente;
- Los objetivos de la ordenación del territorio necesitan nuevos criterios de orientación y de utilización del progreso técnico, de acuerdo con las exigencias económicas y sociales;
- Todos los ciudadanos europeos deben tener la oportunidad de participar dentro de un marco institucional apropiado en la adopción y en la aplicación de cualquier medida de ordenación del territorio;

adoptan la presente Carta,

y la presentan al pueblo así como a los responsables políticos a nivel local, regional, nacional e internacional.

EL CONCEPTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector.

Su dimensión europea

La ordenación del territorio contribuye a una mejor organización del territorio europeo y la búsqueda de soluciones para los problemas que sobrepasan el marco nacional y trata así de crear un sentimiento de identidad común, teniendo en cuenta las relaciones Norte-Sur y Este-Oeste.

Sus características

El hombre y su bienestar, así como su interacción con el medio ambiente, constituyen el centro de toda preocupación de la ordenación del territorio, cuyo objetivo es el de ofrecerle un marco y una calidad de vida que aseguren el desarrollo de su personalidad en un entorno organizado a escala humana.

La ordenación del territorio debe ser democrática, global, funcional y prospectiva.

Democrática: debe ser realizada de forma democrática para asegurar la participación de la población afectada y de sus representantes políticos.

Global: debe tratar de asegurar la coordinación de las distintas políticas sectoriales y su integración por medio de un enfoque global.

Funcional: debe terse en cuenta la existencia de conciencias regionales basadas en unos valores, una cultura y unos intereses comunes, y estos a veces por encima d las fronteras administrativas y territoriales, teniendo en cuenta las realidades constitucionales de los distintos países.

Prospectiva: debe analizar las tendencias y el desarrollo a largo plazo de los fenómenos y actuaciones económicos, ecológicos, sociales, culturales y medioambientales y tenerlos en cuenta en su aplicación.

Su aplicación

La ordenación del territorio debe tomar en consideración la existencia de numerosos poderes de decisión, individuales e institucionales, que influyen en la organización del territorio, el carácter aleatorio de todo estudio prospectivo, las limitaciones del mercado, las peculiaridades de los sistemas administrativos, la diversidad de las condiciones socioeconómicas y del medio ambiente.

Debe, sin embargo, tratar de conciliar estas influencias del modo más armonioso posible.

OBJETIVOS FUNDAMENTALES

La ordenación del territorio persigue paralelamente:

El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones

Teniendo en cuenta los procesos económicos que afectan a toda Europa, las peculiaridades regionales y la importancia del papel de los ejes de desarrollo y de las redes de comunicación, debe controlar el crecimiento de las regiones congestionadas o de aquellas que presenten una evolución demasiado rápida, alentar el desarrollo de las regiones que mantienen un cierto retraso, mantener o adaptar las infraestructuras indispensables para permitir un nuevo impulso de las regiones en decadencia o amenazadas por graves problemas de empleo, principalmente por las migraciones de la mano de obra a nivel europeo. Las regiones periféricas que tienen exigencias específicas y disponen de un potencial estructural de reequilibrio socio-económico deben estar mejor conectadas con los centros industriales y económicos de Europa.

La mejora de la calidad de vida

Favoreciendo la mejora del marco de vida cotidiano, ya se trate de la vivienda, el trabajo, la cultura o el ocio, e incluso de las relaciones en el seno de las comunidades humanas y el crecimiento del bienestar individual por la creación de empleos y de equipamientos económicos, sociales y culturales que respondan a las aspiraciones de las distintas capas de la población y aseguren, por la elección de su localización, una utilización óptima.

La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente

Promoviendo estrategias que permitan reducir al máximo los conflictos que surgen entre las crecientes necesidades de recursos naturales y la exigencia de su conservación, trata de asegurar una administración responsable del marco natural, de los recursos del suelo y del subsuelo, del aire y del agua, de los recursos energéticos, de la fauna y de la flora,

dedicando una atención especial a las bellezas naturales y al patrimonio cultural y arquitectónico.

La utilización racional del territorio

Persiguiendo los objetivos definidos anteriormente, trata en particular de controlar la implantación, la organización y el desarrollo de los grandes complejos urbanos e industriales y de las grandes infraestructuras, así como la protección de las zonas agrícolas y forestales. Esta ordenación física debe acompañarse necesariamente de una política de suelo con el fin de hacer posible la realización de objetivos de interés general.

REALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La realización de los objetivos de la ordenación del territorio es esencialmente una tarea política.

Numerosos organismos privados y públicos contribuyen a desarrollar o a modificar la organización del espacio. La ordenación del territorio es el reflejo de una voluntad de integración y de coordinación de carácter interdisciplinario y de cooperación entre las autoridades afectadas.

Garantiza la coordinación entre los distintos sectores

Este esfuerzo de síntesis debe comprender esencialmente la distribución de la población, de las actividades económicas, del hábitat, de los equipamientos colectivos y de las fuentes de energía; los transportes, el abastecimiento de agua y el saneamiento de las aguas residuales; la eliminación de ruidos y de residuos, la protección del medio ambiente, de las riquezas y recursos naturales, históricos y culturales.

Organiza la coordinación y la cooperación entre los diversos niveles de decisión y la distribución equitativa de los recursos financieros

Hay que procurar que las diferentes autoridades que participan en la política de ordenación del territorio dispongan de competencias para decidir y ejecutar, así como de medio económicos suficientes. Estas autoridades deben tener presente en su actuación las medidas tomadas o previstas en los niveles inferior o superior y por consiguiente intercambiar información de manera regular, con el fin de asegurar una coordinación óptima entre el nivel local, regional, nacional y europeo, incluso en lo referente a la cooperación fronteriza.

A nivel local: coordinación de los planes de ordenación de las autoridades locales, que deben tener en cuenta los intereses de la ordenación regional y nacional.

A nivel regional: es el marco más apropiado para la puesta en práctica de una política de ordenación del territorio: coordinación entre las mismas autoridades regionales, las autoridades locales, nacionales y entre regiones de países vecinos.

A nivel nacional: coordinación de las distintas políticas de ordenación del territorio y de las ayudas a las regiones y concertación entre los objetivos nacionales y regionales.

A nivel europeo: coordinación de las políticas de ordenación del territorio a fin de realizar los objetivos de importancia europea y un desarrollo general equilibrado.

Participación de la población

Toda política de ordenación del territorio cualquiera que sea su nivel debe basarse en una participación activa del ciudadano. Es indispensable que éste sea informado de manera clara y comprensible en todas las etapas del proceso de planificación y en el marco de las estructuras y procedimientos institucionales.

LA CONSOLIDACIÓN DE LA COOPERACIÓN EUROPEA

La Conferencia Europea de los Ministros responsables de la Ordenación del Territorio (CEMAT) constituye el instrumento político privilegiado de cooperación y de iniciativa a nivel de Europa.

La CEMAT intensificará sus relaciones con los organismos del Consejo de Europa y de la Comunidad Europea, e igualmente con las organizaciones intergubernamentales interesadas. Presentará a la Asamblea Parlamentaria y a la Conferencia Permanente de los Poderes Locales y Regionales de Europa informes periódicos sobre el avance de la cooperación europea en esa materia.

Además de la organización y de la intensificación de la cooperación entre los Estados, debe promover la cooperación en los principales sectores técnicos de la ordenación del territorio, tales como la investigación prospectiva, las estadísticas regionales, la cartografía y la terminología. Deberá dotarse de los instrumentos científicos, administrativos, técnicos y financieros indispensables para acometer sus tareas y principalmente para el establecimiento de un Esquema europeo de ordenación del territorio.

Los Ministros solicitan a todas las instituciones, administraciones y organizaciones relacionadas con los problemas de ordenación del territorio, que tengan en cuenta, en el ejercicio de su labor, el contenido de la Carta.

Podrá revisarse la Carta con el fin de adaptarla a las exigencias de la sociedad europea.

Los Ministros se comprometen a recomendar a sus gobiernos que tengan en cuenta los principios y objetivos enunciados en la Carta así como a desarrollar la cooperación internacional con el fin de lograr una verdadera ordenación del territorio europeo.

LOS OBJETIVOS PARTICULARES

Todos los principios enunciados en la presente Carta han sido ya puestos de manifiesto en los trabajos de la Conferencia de los Ministros responsables de la Ordenación del Territorio sobre las regiones rurales, urbanas, fronterizas, de montaña, costeras e insulares.

1. **Las regiones rurales** con una función agrícola prioritaria tienen que cumplir una importante misión. Es indispensable crear condiciones de vida equivalente entre ciudad y campo tanto a nivel económico, social, cultural y ecológico como en materia de infraestructura y equipamientos, y al mismo tiempo distinguir las regiones rurales subdesarrolladas y periféricas de las que se encuentran en las proximidades de las grandes concentraciones urbanas.

En estas zonas, el desarrollo del entramado urbano, de las estructuras socioeconómicas y de los transportes debe tener en cuenta sin embargo, en todos los sectores, sus funciones particulares y en especial más medidas para la conservación y ordenación del paisaje.

2. **Las regiones urbanas** participan de modo especial en el desarrollo de Europa y presentan generalmente el problema del control de su crecimiento. Una estructura urbana equilibrada requiere una metódica realización de planes de ocupación del suelo así como la aplicación de medidas de orientación de desarrollo de las actividades económicas en beneficio de las condiciones de vida de los habitantes de las ciudades.

Se debe prestar una atención especial a la mejora de las condiciones de vida, a la promoción de los transportes colectivos, así como a las medidas que frenen la huida de los habitantes del centro hacia la periferia de las ciudades.

La revalorización del patrimonio arquitectónico, de los monumentos y de los parajes pintorescos debe integrarse en el marco de una política general de ordenación del territorio y urbana.

3. **Las regiones fronterizas** necesitan, más que todas las demás, una política de coordinación entre los Estados. Esta política debe velar por la apertura de las fronteras, por el establecimiento de procesos de consulta y de cooperación transfronteriza y por el uso común de los equipamientos de infraestructura. Los Estados deben facilitar los contactos directos entre las regiones y las colectividades locales afectadas en aplicación de la Convención-marco europea sobre la Cooperación Transfronteriza de las colectividades o autoridades territoriales con el fin de promover contactos cada vez más estrechos entre las poblaciones afectadas.

En las regiones fronterizas, no debería realizarse ningún proyecto que pudiera tener consecuencias nefastas para el medio ambiente de los Estados vecinos sin consulta previa con estos Estados.

4. **Las regiones de montaña**: dada la importancia de las funciones que cumplen las regiones de montaña a nivel ecológico, económico, social, cultural, agrícola y como reserva de recursos naturales, así como por las numerosas presiones que sufren en estos sectores, se debe reservar un lugar específico y adecuado en el marco de la política de ordenación del territorio a la conservación y desarrollo de estas regiones.

5. **Las regiones que presentan debilidades estructurales** y cuyas condiciones de vida y de trabajo han progresado poco principalmente por razones históricas o que tienen riesgo de quedar atrasadas como consecuencia de cambios en su base económica necesitan una ayuda particular que tenga en cuenta las diferencias que existen entre las condiciones de vida y de trabajo dentro de los diversos Estados.

6. **Las regiones en decadencia**: debe desarrollarse una política específica a favor de las regiones cuya actividad económica se encuentra fuertemente disminuida como consecuencia de la reestructuración industrial y del envejecimiento de su equipamiento, a menudo monoestructural, y de sus infraestructuras, situación agravada por la competencia mundial que resulta de la nueva división internacional del trabajo.

7. **Las regiones costeras y las islas**: el desarrollo en Europa del turismo de masas y de los transportes, así como de la industrialización de las zonas costeras, de las islas y del mar, necesitan una política específica para estas regiones que les asegure un desarrollo equilibrado y una urbanización coordinada que tenga en cuenta las condiciones exigidas por la protección del medio ambiente y las características regionales. Hay que tener presente el papel y las funciones particulares que llevan a cabo estas regiones en la relación mar-tierra, así como el potencial de enlace que representa el transporte marítimo.

IV.15 URUGUAY LEY 18.308/2008

Ley 18308
18 de Junio de 2008

Capítulo I

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1º. (Objeto).- La presente ley establece el marco regulador general para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, sin perjuicio de las demás normas aplicables y de las regulaciones, que por remisión de ésta, establezcan el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales. A tal fin: a) Define las competencias e instrumentos de planificación, participación y actuación en la materia. b) Orienta el proceso de ordenamiento del territorio hacia la consecución de objetivos de interés nacional y general. c) Diseña los instrumentos de ejecución de los planes y de actuación territorial.

Artículo 2º. (Declaración de interés general, naturaleza y alcance).-Declárase de interés general el ordenamiento del territorio y de las zonas sobre las que la República ejerce su soberanía y jurisdicción. Los instrumentos de ordenamiento territorial son de orden público y obligatorios en los términos establecidos en la presente ley. Sus determinaciones serán vinculantes para los planes, proyectos y actuaciones de las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y de los particulares. El ordenamiento territorial es cometido esencial del Estado y sus disposiciones son de orden público.

Artículo 3º. (Concepto y finalidad).-

A los efectos de la presente ley, el ordenamiento territorial es el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales. El ordenamiento territorial es una función pública que se ejerce a través de un sistema integrado de directrices, programas, planes y actuaciones de las instituciones del Estado con competencia a fin de organizar el uso del territorio. Para ello, reconoce la concurrencia

de competencias e intereses, genera instrumentos de promoción y regulación de las actuaciones y procesos de ocupación, transformación y uso del territorio.

Artículo 4º. (Materia del ordenamiento territorial).-

El ordenamiento territorial y desarrollo sostenible comprende:

a) La definición de estrategias de desarrollo sostenible, uso y manejo del territorio en función de objetivos sociales, económicos, urbanísticos y ecológicos, a través de la planificación.

b) El establecimiento de criterios para la localización de las actividades económicas y sociales.

c) La identificación y definición de áreas bajo régimen de Administración especial de protección, por su interés ecológico, patrimonial, paisajístico, cultural y de conservación del medio ambiente y los recursos naturales.

d) La identificación de zonas de riesgo por la existencia de fenómenos naturales o de instalaciones peligrosas para asentamientos humanos.

e) La definición de equipamiento e infraestructuras y de estrategias de consolidación del sistema de asentamientos humanos.

f) La previsión de territorio a los fines y usos previstos en los planes.

g) El diseño y adopción de instrumentos y procedimientos de gestión que promuevan la planificación del territorio.

h) La elaboración e instrumentación de programas, proyectos y actuaciones con incidencia territorial.

i) La promoción de estudios para la identificación y análisis de los procesos políticos, sociales y económicos de los que derivan las modalidades de ocupación y ordenamiento del territorio.

Artículo 5º. (Principios rectores del ordenamiento territorial).-

Son principios rectores del ordenamiento territorial y desarrollo sostenible:

a) La adopción de las decisiones y las actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial.

b) La coordinación y cooperación entre sí, sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una, de las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y el fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.

c) La descentralización de la actividad de ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo local y regional, poniendo en valor los recursos naturales, construidos y sociales presentes en el territorio.

d) La promoción de la participación ciudadana en los procesos de elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial.

e) La distribución equitativa de las cargas y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.

f) La recuperación de los mayores valores inmobiliarios generados por el ordenamiento del territorio.

g) La conciliación del desarrollo económico, la sustentabilidad ambiental y la equidad social, con objetivos de desarrollo integral, sostenible y cohesionado del territorio, compatibilizando una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.

h) El desarrollo de objetivos estratégicos y de contenido social y económico solidarios, que resulten compatibles con la conservación de los recursos naturales y el patrimonio cultural y la protección de los espacios de interés productivo rural.

i) La creación de condiciones para el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a equipamientos y a los servicios públicos necesarios, así como el acceso equitativo a un hábitat adecuado.

j) La tutela y valorización del patrimonio cultural, constituido por el conjunto de bienes en el territorio a los que se atribuyen valores de interés ambiental, científico, educativo, histórico, arqueológico, arquitectónico o turístico, referidos al medio natural y la diversidad biológica, unidades de paisaje, conjuntos urbanos y monumentos.

k) La prevención de los conflictos con incidencia territorial.

l) El carácter público de la información territorial producida por las instituciones del Estado.

TITULO II
DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES DE LAS PERSONAS

Artículo 6º. (Derechos territoriales de las personas).-

a) Toda persona tiene derecho a que los poderes públicos establezcan un ordenamiento territorial adecuado al interés general, en el marco de los derechos y garantías establecidos en la Constitución de la República.

b) Toda persona tiene derecho a la participación en los procedimientos de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial.

c) Toda persona podrá demandar ante la sede judicial correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenamiento en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las instituciones públicas.

d) Toda persona tendrá derecho al acceso a la información sobre el territorio que posean las instituciones públicas.

e) Toda persona tiene derecho al uso común y general de las redes viales, circulaciones peatonales, ribera de los cursos de agua, zonas libres y de recreo -todas ellas públicas- y a acceder en condiciones no discriminatorias a equipamientos y servicios de uso público, de acuerdo con las normas existentes, garantizándolo a aquellas personas con capacidades diferentes.

Artículo 7º. (Deberes territoriales de las personas).- Todas las personas tienen el deber de respetar las disposiciones del ordenamiento territorial y colaborar con las instituciones publicas en la defensa de su integridad a través del ejercicio racional y adecuado de sus derechos. Asimismo las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales y el patrimonio cultural y de conservar y usar cuidadosamente los espacios y bienes, públicos territoriales.

TITULO III
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION TERRITORIAL

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8º. (Tipos de instrumentos).-

La planificación y ejecución se ejercerá a través de los siguientes instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible:

a) En el ámbito nacional: Directrices Nacionales y Programas Nacionales.

b) En el ámbito regional: Estrategias Regionales.

c) En el ámbito departamental: Directrices Departamentales, Ordenanzas Departamentales, Planes Locales.

d) En el ámbito interdepartamental: Planes Interdepartamentales.

e) Instrumentos especiales. En la elaboración de los diferentes instrumentos se observarán los principios de información, participación, cooperación y coordinación entre las entidades públicas, sin perjuicio del respeto de la competencia atribuida a cada una de ellas. Los instrumentos de planificación territorial referidos son complementarios y no excluyentes de otros planes y demás instrumentos destinados a la regulación de actividades con incidencia en el territorio dispuestos en la legislación específica correspondiente, excepto los que la presente ley anula, modifica o sustituye.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE AMBITO NACIONAL Y REGIONAL

Artículo 9º. (Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).-

Las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento general de la política pública en la materia y tendrán por objeto:

a) El establecimiento de las bases y principales objetivos estratégicos nacionales en la materia.

b) La definición básica de la estructura territorial y la identificación de las actuaciones territoriales estratégicas.

c) La formulación de criterios, lineamientos y orientaciones generales para los demás instrumentos de ordenamiento territorial, para las políticas sectoriales con incidencia territorial y para los proyectos de inversión pública con impacto en el territorio nacional.

d) La determinación de los espacios sujetos a un régimen especial de protección del medio ambiente y sus áreas adyacentes y las modalidades de aprovechamiento, uso y gestión de los recursos naturales.

e) La propuesta de los incentivos y sanciones a aplicar por los organismos correspondientes que contribuyan a la concreción de los planes.

f) La proposición de medidas de fortalecimiento institucional y el apoyo a la coordinación y cooperación para la gestión planificada del territorio.

Artículo 10. (Elaboración y aprobación de las Directrices Nacionales).-

El Poder Ejecutivo elaborará y someterá las Directrices Nacionales al Poder Legislativo para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a éste corresponde. En el proceso de elaboración de las Directrices Nacionales se fomentará la participación directa de las entidades públicas con competencia relevante en la materia y de los Gobiernos Departamentales.

Artículo 11. (Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).-

Constituyen Programas Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible los instrumentos cuyo objetivo fundamental será establecer las bases estratégicas y las acciones para la coordinación y cooperación entre las instituciones públicas en ámbitos territoriales concretos o en el marco de sectores específicos de interés territorial nacional. La elaboración de los Programas Nacionales corresponde al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, por sí o mediante la elaboración conjunta de éste con otros organismos públicos, en el marco del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial y con el asesoramiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial. Los Programas Nacionales serán elevados al Poder Ejecutivo para su aprobación. Tendrán la vigencia y mecanismos de revisión que establezcan.

Artículo 12. (Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).-

Constituyen Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible los instrumentos de carácter estructural referidos al territorio nacional que, abarcando en todo o en parte áreas de dos o más departamentos que compartan problemas y oportunidades en materia de desarrollo y gestión territorial, precisan de coordinación supradepartamental para su óptima y eficaz planificación.

Las Estrategias Regionales contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Objetivos regionales de mediano y largo plazo para el ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.

b) Lineamientos de estrategia territorial contemplando la acción coordinada del Gobierno Nacional, los Gobiernos Departamentales y los actores privados.

c) La planificación de servicios e infraestructuras territoriales.

d) Propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.

Artículo 13. (Elaboración y aprobación de las Estrategias Regionales).-

Las Estrategias Regionales serán elaboradas mediante un procedimiento de concertación formal entre el Gobierno Nacional, representado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y los Gobiernos Departamentales involucrados. Las Estrategias Regionales deberán ser aprobadas por el Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales interesados.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE LOS AMBITOS DEPARTAMENTAL E INTERDEPARTAMENTAL

Artículo 14. (Competencias departamentales de ordenamiento territorial).- Los Gobiernos Departamentales tendrán la competencia para categorizar el suelo, así como para establecer y aplicar regulaciones territoriales sobre usos, fraccionamientos, urbanización, edificación, demolición, conservación, protección del suelo y policía territorial, en todo el territorio departamental mediante la elaboración, aprobación e implementación de los instrumentos establecidos por esta ley, en el marco de la legislación aplicable.

Artículo 15. (Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- La Ordenanza Departamental de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituye el instrumento con las determinaciones generales respecto a la gestión, planificación y actuación territorial en toda la jurisdicción del departamento. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Departamentales.

Artículo 16. (Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo. Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales.

Artículo 17. (Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Locales de Ordenamiento del Territorio son los instrumentos para el ordenamiento de ámbitos geográficos locales dentro de un departamento. Se realizarán a iniciativa del Gobierno Departamental con la participación de las autoridades locales, las que definirán en cada caso su contenido, salvo cuando los contenidos del Plan Local estén indicados en un instrumento de ordenamiento territorial del ámbito departamental. Su tramitación y aprobación se hará en los términos establecidos en la presente ley. Es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales la elaboración y aprobación de los presentes instrumentos, así como la definición del ámbito de cada Plan Local.

Artículo 18. (Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Interdepartamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural y detallado, formulado por acuerdo de partes, en los casos de micro regiones compartidas. Tendrán la naturaleza de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y serán elaborados y aprobados por los Gobiernos Departamentales involucrados.

CAPITULO IV
INSTRUMENTOS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 19. (Instrumentos Especiales).- Son los instrumentos complementarios o supletorios de los anteriores, entre los que se podrán incluir, entre otros: Planes Parciales, Planes Sectoriales, Programas de Actuación Integrada y los Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de bienes y espacios. Los Instrumentos Especiales deberán ser aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y tendrán efecto vinculante sobre los derechos y deberes de las personas y de la propiedad inmueble.

Artículo 20. (Planes Parciales y Planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible).- Los Planes Parciales constituyen instrumentos para el ordenamiento detallado de áreas identificadas por el Plan Local o por otro instrumento, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de: protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje; entre otras. Los Planes Sectoriales constituyen instrumentos para la regulación detallada de temas específicos en el marco del Plan Local o de otro instrumento y en particular para el ordenamiento de los aspectos territoriales de las políticas y proyectos sectoriales con impacto estructurante. Los Planes Parciales y los Planes Sectoriales serán aprobados por los respectivos Gobiernos Departamentales y se formalizarán en los documentos adecuados conforme a la Ordenanza Departamental.

Artículo 21. (Programas de Actuación Integrada).- Los Programas de Actuación Integrada constituyen el instrumento para la transformación de sectores de suelo categoría urbana, suelo categoría suburbana y con el atributo de potencialmente transformable e incluirán, al menos:

a) La delimitación del ámbito de actuación en una parte de suelo con capacidad de constituir una unidad territorial a efectos de su ordenamiento y actuación.

b) La programación de la efectiva transformación y ejecución.

c) Las determinaciones estructurantes, la planificación pormenorizada y las normas de regulación y protección detalladas aplicables al ámbito. Tienen por finalidad el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios, retorno de las valoraciones, urbanización, construcción o desarrollo entre otros. El acuerdo para autorizar la formulación de un Programa de Actuación Integrada se adoptará por la Intendencia Municipal de oficio o a instancia de parte, la que deberá presentar la propuesta del ámbito sugerido y justificación de la viabilidad de la actuación. La Intendencia Municipal podrá autorizar la elaboración del Programa de Actuación Integrada y la posterior ejecución por gestión pública, privada o mixta, según los criterios establecidos en la Ordenanza Departamental. La elaboración por iniciativa privada únicamente podrá autorizarse cuando cuente con la conformidad de la mayoría de los propietarios de suelo en el ámbito propuesto y se ofrezcan garantías suficientes de su ejecución, todo ello en arreglo a lo que establezca la Ordenanza Departamental correspondiente.

Artículo 22. (Inventarios, Catálogos y otros instrumentos de protección de Bienes y Espacios).- Son instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden. Estos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento

territorial y desarrollo sostenible. Las Intendencias Municipales mantendrán un registro actualizado de todos los inmuebles inventariados y catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica así como las medidas y grado de protección a que estén sujetos. Esta información deberá ser inscripta en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO V
ELABORACION DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 23. (Elaboración de los instrumentos de ámbito departamental).- El Intendente elaborará y someterá los instrumentos del ámbito departamental a la Junta Departamental respectiva para su aprobación, sin perjuicio de la iniciativa legislativa que a ésta corresponde. El Poder Ejecutivo, los entes y servicios públicos prestarán su colaboración y facilitarán los documentos e información necesarios.

Artículo 24. (Puesta de Manifiesto. Suspensión cautelar).- En el proceso de elaboración de los instrumentos de los ámbitos regional, departamental e interdepartamental se redactará el avance que contenga los principales estudios realizados y los criterios y propuestas generales que orientarán la formulación del documento final. El órgano competente dispondrá, en todos los casos indicados en el inciso precedente, la Puesta de Manifiesto del avance por un período no menor a los treinta días a efectos de la consulta y recepción de las observaciones, la que será ampliamente difundida. A partir del inicio de la elaboración de los avances de los instrumentos, los Gobiernos Departamentales podrán establecer fundadamente como medida cautelar, la suspensión de las autorizaciones de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición, en ámbitos territoriales estratégicos o de oportunidad. La suspensión cautelar se extinguirá, en todos los casos, con la aprobación definitiva del instrumento respectivo.

Artículo 25. (Aprobación previa y Audiencia Pública).- Los instrumentos se someterán a la consideración del órgano competente para adoptar su aprobación previa, a efectos de abrir el período de audiencia pública y solicitud de informes.La audiencia pública será obligatoria para los Planes Locales y para todos los Instrumentos Especiales, siendo su realización facultativa para los restantes instrumentos. La publicación de la aprobación previa determinará la suspensión de las autorizaciones en trámite de usos, fraccionamientos, urbanización, construcción o demolición en los ámbitos en que las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen vigente. Esta suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del instrumento respectivo. Se deberá solicitar informes a las instituciones públicas, entes y servicios descentralizados respecto a las incidencias territoriales en el ámbito del instrumento. Previo a la aprobación definitiva, se deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) el informe sobre la correspondencia del instrumento con los demás vigentes y realizar el procedimiento ambiental que corresponda, el que dispondrá del plazo de treinta días hábiles desde la recepción para expedirse, vencido el cual sin pronunciamiento, se entenderá como emitido en sentido favorable.

Artículo 26. (Naturaleza jurídica. Publicación).- Los instrumentos del ámbito departamental tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales a todos sus efectos. La omisión de las instancias obligatorias de participación social acarreará la nulidad del instrumento de ordenamiento territorial pertinente. Todos los instrumentos previstos en la presente ley deberán ser publicados en el Diario Oficial.

Artículo 27. (Efectos de la entrada en vigor de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- La entrada en vigor de los instrumentos previstos en la presente ley producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, instalaciones y edificaciones al destino definido por el instrumento y al régimen jurídico del suelo que les sea de aplicación.

b) No podrán otorgarse autorizaciones contrarias a las disposiciones de los instrumentos. Esta determinación alcanza al proceso de Autorización Ambiental Previa que se tramitará sólo para proyectos encuadrados en el instrumento de ordenamiento territorial aplicable.

En los casos de apertura de minas y canteras quedará habilitada de oficio la gestión para la posible revisión del instrumento que se trate.

c) La declaración automática de fuera de ordenamiento, total o parcialmente incompatibles con el instrumento respectivo, para las instalaciones, construcciones, fraccionamientos o usos, concretados con anterioridad a la entrada en vigor y que resulten disconformes con el nuevo ordenamiento.

d) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones de carácter vinculante para todas las personas, públicas y privadas.

e) La obligatoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración de los medios de ejecución forzosa frente a los incumplimientos.

f) La declaración de utilidad pública sobre los terrenos, instalaciones y construcciones correspondientes, cuando prevean obras públicas o delimiten ámbitos de actuación a ejecutar mediante expropiación. Existiendo instrumento vigente, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), la Comisión Honoraria Pro-Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR) y toda entidad pública, deberán construir las viviendas objeto de su competencia únicamente dentro de las previsiones de dichos instrumentos, obteniendo previamente el permiso de construcción respectivo. Esta disposición también rige para todo tipo de construcciones de la Administración Central, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, cuando construyan por sí o mediante contrato de cualquier tipo. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) expedirá un dictamen técnico de Viabilidad Territorial en caso de no existir instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial vigentes y aplicables para la zona de implantación de un emprendimiento para el que corresponda la autorización ambiental previa de acuerdo con la Ley No. 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación.

Artículo 28. (Seguimiento durante la vigencia).- Los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto los resultados de su gestión.

Artículo 29. (Revisión de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial).- Las modificaciones en las determinaciones de los instrumentos deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía y observando los procedimientos establecidos en la presente ley para su elaboración y aprobación. Toda alteración del ordenamiento establecida por un instrumento que aumente la edificabilidad o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad de los equipamientos. Los instrumentos serán revisados cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que él mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir alteraciones en él o en el territorio. Los instrumentos podrán prever procedimientos de revisión menos exigentes para modificaciones de aquellas determinaciones que hayan definido como no sustanciales, sin perjuicio que las mismas deberán ser establecidas por normas de igual jerarquía.

TITULO IV
LA PLANIFICACION PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

CAPITULO I
DISPOSICIONES BASICAS

Artículo 30. (Categorización de suelo en el territorio).- La competencia exclusiva del Gobierno Departamental para la categorización de suelo en el territorio del departamento se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito. El suelo se podrá categorizar en: rural, urbano, o suburbano. Para cada categoría podrán disponerse en los instrumentos subcategorías, además de las que se establecen en la presente ley. Los Gobiernos Departamentales podrán categorizar con carácter cautelar por un plazo predeterminado como suburbano o rural, áreas de territorio que entiendan necesario proteger hasta tanto elaboren instrumentos que lo categoricen en forma definitiva y dictarán simultáneamente las disposiciones de protección necesarias.

Artículo 31. (Suelo Categoría Rural).- Comprenderá las áreas de territorio que los instrumentos de ordenamiento territorial categoricen como tales, incluyendo las subcategorías:

a) Rural productiva, que podrá comprender áreas de territorio cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que éste predomine. También podrá abarcarse como suelo rural las zonas de territorio con aptitud para la producción rural cuando se trate de áreas con condiciones para ser destinadas a fines agropecuarios, forestales o similares y que no se encuentren en ese uso.

b) Rural natural, que podrá comprender las áreas de territorio protegido con el fin de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el Alveo de las lagunas, lagos, embalses y cursos de agua del dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costa. Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento, con propósito residencial, y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos.

Artículo 32. (Suelo Categoría Urbana).- El suelo categoría urbana comprenderá las áreas de territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización. En el suelo categoría urbana los instrumentos podrán establecer las subcategorías de:

a) Suelo categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas.

b) Suelo categoría urbana no consolidado, cuando se trate de áreas en las que aún existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento. Asimismo podrán tener la categoría de suelo categoría urbana no consolidado las zonas degradadas o en desuso que, de conformidad con las previsiones de los instrumentos, deban ser objeto de actuaciones con la finalidad de su consolidación o renovación. A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad inmueble urbana se podrá adjudicar al suelo categoría urbana.

Artículo 33. (Suelo Categoría Suburbana).- Comprenderá las áreas de suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados, según lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. Son instalaciones y construcciones propias de suelo categoría suburbana las: habitacionales, turísticas, residenciales, deportivas, recreativas, industriales, de servicio, logística o similares. A los efectos de lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 297 de la Constitución de la República, así como toda otra legislación y en especial sobre fraccionamientos, el concepto de propiedad de inmuebles suburbanos se podrá adjudicar, en todo o en parte del predio, indistintamente al suelo categoría suburbana o urbana.

Artículo 34. (Atributo de potencialmente transformable).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán delimitar ámbitos de territorio como potencialmente transformables. Sólo se podrá transformar un suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable. Únicamente será posible incorporar terrenos a los suelos categoría urbana y categoría suburbana mediante la elaboración y aprobación de un programa de actuación integrada para un perímetro de actuación específicamente delimitado dentro de suelo con el atributo de potencialmente transformable. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente programa de actuación integrada, el suelo con el atributo de potencialmente transformable estará sometido a las determinaciones establecidas para la categoría de suelo en que fuera incluido.

CAPITULO II
REGIMEN GENERAL DE LOS DERECHOS Y DEBERES TERRITORIALES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 35. (Derechos generales de la propiedad de suelo).- Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente. Las limitaciones al derecho de propiedad incluidas en las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial se consideran comprendidas en el concepto de interés general declarado en la presente ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial. El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente ley es condición para el ejercicio de los derechos de aprovechamiento urbanístico del inmueble. El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley.

Artículo 36. (Derecho de superficie).- El propietario de un inmueble, privado o fiscal, podrá conceder a otro el derecho de superficie de su suelo, por un tiempo determinado, en forma gratuita u onerosa, mediante escritura pública registrada y subsiguiente tradición. El derecho de superficie es el derecho real limitado sobre un inmueble ajeno que atribuye temporalmente parte o la totalidad de la propiedad y comprende el derecho a utilizar el bien según las disposiciones generales de la legislación aplicable y dentro del marco de los instrumentos de ordenamiento territorial y conforme al contrato respectivo. El titular del derecho de superficie tendrá respecto al bien, objeto del mismo, iguales derechos y obligaciones que el propietario del inmueble respecto de éste. Extinguido el derecho de superficie, el propietario recuperará el pleno dominio del inmueble, así como las accesiones y mejoras introducidas en éste, salvo estipulación contractual en contrario.

Artículo 37. (Deberes generales relativos a la propiedad inmueble).- Constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:

a) Deber de usar. Los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos de ordenamiento territorial conforme a la presente ley y las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación.

b) Deber de conservar. Todos los propietarios de inmuebles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando las obras de conservación oportunas y cumpliendo las disposiciones que a tal efecto dictamine el Gobierno Departamental competente.

c) Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio natural, absteniéndose de cualquier actividad perjudicial para los mismos. Se comprende el deber de resguardar el inmueble frente al uso productivo de riesgo o la ocupación de suelo con fines habitacionales en zonas de riesgo.

d) Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.

e) Deber de cuidar. Los propietarios de inmuebles deberán vigilarlos y protegerlos frente a intrusiones de terceros, haciéndose responsables en caso de negligencia de las acciones que éstos puedan ejercer en contravención a lo dispuesto por los instrumentos de ordenamiento territorial o en menoscabo de los deberes territoriales.

f) Deber de rehabilitar y restituir. Los propietarios de inmuebles quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de rehabilitación patrimonial o de restitución ambiental. Serán exigibles además los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación según las categorías de suelo establecidas en el Capítulo III del presente Título.

CAPITULO III
FACULTADES Y OBLIGACIONES TERRITORIALES

Artículo 38. (Condiciones generales de los instrumentos. Limites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como limites de densidad y edificabilidad. Con carácter general, en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir. El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento). Los terrenos antes referidos deberán ser cedidos de pleno derecho a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, como condición inherente a la actividad de ejecución territorial. En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la presente ley. En caso contrario deberán otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras. La evacuación de aguas servidas deberá estar conectada a la red urbana preexistente en el sector o realizada a través de un sistema técnicamente avalado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y aprobado por la Intendencia Municipal para cada caso.

Artículo 39. (Régimen del suelo rural).- Los propietarios de terrenos categorizados como suelo rural tienen derecho a la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, en general productiva rural o minera y extractiva, a las que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, sin más limitaciones que las impuestas por la legislación aplicable. Otros usos en el suelo categoría rural productiva, que pudieran ser admisibles por no implicar riesgos de su transformación, precisarán de la oportuna autorización de la Intendencia Municipal, si así lo dispusieran los instrumentos de ordenamiento territorial que se aprueben. No requerirán la correspondiente autorización para edificar en suelo categoría rural productiva, la vivienda del productor rural y del personal del establecimiento y aquellas edificaciones directamente referidas a la actividad rural, salvo que un instrumento de ordenamiento territorial así lo exija. En el suelo rural quedan prohibidas las edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades propias del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural o natural al paisaje.

Artículo 40. (Régimen del suelo urbano consolidado).- Los propietarios de parcelas en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar y usar, conforme a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y estarán obligados a ejecutar, a su costo, las obras de conexión de la parcela a las infraestructuras existentes a fin de garantizar la condición de solar de la misma. En aquellos ámbitos señalados en los instrumentos de ordenamiento territorial y en los casos que determine la Intendencia Municipal, los propietarios de los solares baldíos o terrenos con edificación ruinosa, deberán edificarlos o rehabilitar sus construcciones, en el plazo máximo que establezcan los mismos.

Artículo 41. (Facultades de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado y en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes facultades:

a) Promover su ejecución y transformación en las condiciones y requerimientos que se establecen en esta ley.

b) Adjudicación de los solares resultantes de acuerdo con el proyecto de fraccionamiento o urbanización, en proporción a sus aportaciones al proceso de ejecución.

c) Edificar en dichos solares, conforme a las determinaciones del instrumento y una vez cumplidos los deberes territoriales. Los propietarios que renuncien voluntariamente o sean excluidos del proceso de ejecución por aplicarse la expropiación, tendrán derecho a la indemnización legalmente prevista, sin incorporar a la valoración de ésta los beneficios que se derivan del proceso de ejecución. Los propietarios de inmuebles en suelo con el atributo de potencialmente transformable, no incluido en un Programa de Actuación Integrada

tendrán derecho a presentar consultas e iniciativas a la Intendencia Municipal para acceder a la efectiva incorporación de los mismos al proceso de transformación territorial.

Artículo 42. (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).- Los propietarios de inmuebles en suelo urbano no consolidado, así como en suelo con el atributo de potencialmente transformable, una vez incluido en un Programa de Actuación Integrada, tendrán las siguientes obligaciones:

a) De ejecutar a su costo las obras de urbanización del ámbito.

b) De ceder a la Intendencia Municipal o a la entidad pública que ésta determine, de forma gratuita, los terrenos del ámbito que los instrumentos de ordenamiento territorial prevean con destino a uso y dominio público.

c) De ceder a la Intendencia Municipal los terrenos urbanizados edificables o inmuebles en los que se concrete el derecho a la participación de ésta en la distribución de los mayores beneficios.

d) De distribuir de forma equitativa o de compensar, entre todos los interesados del ámbito, los beneficios y cargas que se deriven de la ejecución del instrumento de ordenamiento territorial.

Artículo 43. (Régimen de los fraccionamientos en suelo urbano y suelo potencialmente transformable).- No podrán autorizarse fraccionamientos en suelo urbano o en suelo con el atributo de potencialmente transformable sin que se hayan cumplido con las condiciones determinadas por el artículo 38 de la presente ley. Para las cesiones de solares o inmuebles de los fraccionamientos autorizados con posterioridad a la presente ley, en las que se concreta el derecho a la participación de los mayores valores de la acción territorial de los poderes públicos, además de las áreas destinadas al uso público, la traslación de dominio opera de pleno derecho por su figuración en los respectivos planos de proyecto de acuerdo con el Decreto Ley No. 14.530, de 1º de julio de 1976.

Artículo 44. (Régimen de indemnización).- La adecuación de las facultades del derecho de propiedad a las modalidades de uso y localización de actividades previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial, tales como usos del suelo, fraccionabilidad y edificabilidad, no origina por sí sola derecho a indemnización alguna. La indemnización procederá únicamente en los casos de expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto. No son indemnizables las afectaciones basadas en meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.

Artículo 45. (Equidistribución de las cargas y beneficios).- Establécese la distribución equitativa de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento territorial entre los titulares de los inmuebles involucrados en las acciones derivadas del mismo y de su ejecución. Los instrumentos de ordenamiento territorial contendrán disposiciones que consagren un sistema adecuado de distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios de inmuebles involucrados en el ordenamiento territorial.

Artículo 46. (Retorno de las valorizaciones).- Una vez que se aprueben los instrumentos de ordenamiento territorial, la Intendencia Municipal tendrá derecho, como Administración territorial competente, a participar en el mayor valor inmobiliario que derive para dichos terrenos de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en la proporción mínima que a continuación se establece:

a) En el suelo con el atributo de potencialmente transformable, el 5% (cinco por ciento) de la edificabilidad total atribuida al ámbito.

b) En el suelo urbano, correspondiente a áreas objeto de renovación, consolidación o reordenamiento, el 15% (quince por ciento) de la mayor edificabilidad autorizada por el nuevo ordenamiento en el ámbito. La participación se materializará mediante la cesión de pleno derecho de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo a la Intendencia Municipal para su inclusión en la cartera de tierras. Los promotores de la actuación, que manifiesten su interés y compromiso por edificar los inmuebles que deben ser objeto de cesión de acuerdo con el instrumento, podrán acordar con la Intendencia Municipal la sustitución de dicha cesión por su equivalente en dinero. Dicho importe será destinado a un fondo de gestión territorial o bien la permuta por otros bienes inmuebles de valor similar. Si la Intendencia Municipal asume los costos de urbanización le corresponderá además, en

compensación, la adjudicación de una edificabilidad equivalente al valor económico de su inversión.

CAPITULO IV
SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 47. (Garantía de sostenibilidad. Procedimiento ambiental de los instrumentos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán una regulación ambientalmente sustentable, asumiendo como objetivo prioritario la conservación del ambiente, comprendiendo los recursos naturales y la biodiversidad, adoptando soluciones que garanticen la sostenibilidad. Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) a través de la Dirección Nacional de Medio Ambiente en la forma que establezca la reglamentación. Los Instrumentos Especiales que tengan por objeto una superficie de terrenos superior a 10 (diez) hectáreas requerirán Autorización Ambiental Previa, sin perjuicio de la legislación vigente. Estos procedimientos ambientales se integrarán en la elaboración del correspondiente instrumento. Artículo 48. (Exclusión de suelo en el proceso de urbanización).- Quedan excluidos del proceso urbanizador los suelos:

a) Pertenecientes al Sistema Nacional de áreas Naturales Protegidas, salvo lo que se establezca en aplicación de lo dispuesto por la Ley No. 17.234, de 22 de febrero de 2000 y su reglamentación.

b) Con valores ambientales, paisajísticos u otros declarados de interés departamental, salvo aquellos contenidos expresamente en los instrumentos relativos al área.

c) Necesarios para la gestión sustentable de los recursos hídricos.

d) De dominio público que conforme a su legislación específica deban ser excluidos.

e) Con riesgos naturales o con afectación de riesgos tecnológicos de accidentes mayores para los bienes y personas.

f) Con valores agrícolas, ganaderos, forestales o, en general, de interés departamental, regional o nacional para la producción rural.

g) Que los instrumentos de ordenamiento territorial consideren incompatible con el modelo adoptado. Los instrumentos de ordenamiento territorial establecerán medidas de protección especial cuando concurra alguna de las circunstancias señaladas.

Artículo 49. (Prevención de riesgos).- Los instrumentos deberán tener en cuenta en la asignación de usos de suelo los objetivos de prevención y las limitaciones territoriales establecidas por los organismos competentes en lo referido a los riesgos para la salud humana. Los instrumentos de ordenamiento territorial deberán orientar los futuros desarrollos urbanos hacia zonas no inundables identificadas por el organismo estatal competente en el ordenamiento de los recursos hídricos. Deberán además proteger la sustentabilidad productiva del recurso suelo como bien no renovable, no autorizando las actividades causantes de degradación hídrica o del suelo, o las incompatibles con otros tipos de utilización más beneficiosa para el suelo, el agua o la biota. Queda comprendida en las competencias de los instrumentos de ordenamiento territorial la facultad de establecer limites y distancias mínimas entre sí de cultivos agrícolas y forestales o con otros usos de suelo y actividades en el territorio.

Artículo 50. (Protección de las zonas costeras).- Sin perjuicio de la faja de defensa de costas establecida en el artículo 153 del Código de Aguas, en la redacción dada por el artículo 193 de la Ley No. 15.903, de 10 de noviembre de 1987, el litoral de los ríos de la Plata, Uruguay, Negro, Santa Lucía, Cuareim y Yaguarón, así como el litoral Atlántico nacional y las costas de la Laguna Merim, serán especialmente protegidos por los instrumentos de ordenamiento territorial. En los fraccionamientos ya aprobados y no consolidados a la vigencia de la presente ley en la faja de defensa de costas, que no cuenten con infraestructuras y en la mayoría de cuyos solares no se haya construido, únicamente podrá autorizarse la edificación presentando un Plan Especial que proceda al reordenamiento, reagrupamiento y reparcelación del ámbito, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley No. 16.466, de 19 de enero de 1994 y su reglamentación. El Plan referido destinará a espacios libres los primeros 150 (ciento cincuenta) metros de la ribera medidos

hacia el interior del territorio, en las condiciones establecidas por el inciso tercero del artículo 13 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946 en la redacción dada por la Ley No. 10.866, de 25 de octubre de 1946 y asegurará la accesibilidad. Asimismo evitará la formación de edificaciones continuas paralelas a la costa en el resto de la faja, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones que establezca la normativa aplicable a la que necesariamente deberá someterse el Plan Especial antes de su aprobación definitiva. Los recursos administrativos no tendrán efectos suspensivos cuando se trate de inmuebles públicos o privados comprendidos en la faja costera referida en el inciso primero.

Artículo 51. (Impactos territoriales negativos en zonas costeras).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) rechazará fundadamente cualquier emprendimiento, en la faja de defensa de costas, si el mismo fuera capaz de provocar impactos negativos, entendiendo como tales:

a) La contradicción con los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables.

b) La construcción de edificaciones sin sistema de saneamiento con tratamiento total de efluentes o conexión a red.

c) La materialización de fraccionamientos o loteos sin las infraestructuras completas necesarias. d) Las demás que prevea la reglamentación. También se evaluará la posibilidad de que el emprendimiento pueda ser capaz de generar impactos territoriales acumulativos, entendiéndose por tales la posibilidad de posteriores iniciativas que, por su acumulación, puedan configurar disfunciones territoriales o ambientales severas.

CAPITULO V

DISPOSICIONES DE VIVIENDA Y SUELO EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Artículo 52. (Coordinación entre las estrategias habitacionales y de suelo).- El ordenamiento territorial constituirá el instrumento fundamental en la articulación de las políticas públicas habitacionales y de suelo. Los Gobiernos Departamentales, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, impulsarán las políticas habitacionales y de suelo delimitando áreas de territorio categoría urbana o con el atributo de potencialmente transformable en su caso, destinadas a las carteras públicas de tierras y calificando suelo destinado a vivienda de interés social en coordinación con el Plan Quinquenal de Vivienda. La aprobación de la delimitación del área será considerada como de declaración de utilidad pública a los efectos de su eventual expropiación.

Artículo 53. (Reserva de suelo para vivienda de interés social).- En los sectores de suelo urbano con el atributo de potencialmente transformable en que se desarrollen actuaciones de urbanización residencial, los instrumentos de ordenamiento territorial preverán viviendas de interés social de cualquiera de las categorías previstas en la Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas. El número de éstas se situará entre el 10% (diez por ciento) y el 30% (treinta por ciento) de las viviendas totales que se autoricen en el ámbito de actuación. El porcentaje mínimo será concretado por el instrumento atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características de los diferentes desarrollos residenciales. Se podrá eximir de esta obligación a las actuaciones en las que no se incremente el número de viviendas existentes.

TITULO V
LA ACTUACION Y CONTROL EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I
ACTUACION TERRITORIAL

Artículo 54. (Control territorial y dirección de la actividad de ejecución).- El control y dirección de la actividad será público y comprende: la determinación de la forma de gestión, sus plazos y fuentes de financiamiento, la delimitación de los perímetros de actuación y la observación del cumplimiento de las obligaciones de compensación de cargas y beneficios y retorno de valorizaciones. Se fomentará el desarrollo de la actividad de ejecución por iniciativa privada para el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de ordenamiento territorial. El inicio de la actividad de ejecución requerirá la

aprobación del instrumento de ordenamiento territorial correspondiente. No obstante, la ejecución de las redes básicas de uso público podrá realizarse en forma anticipada previa declaración de urgencia.

Artículo 55. (Regímenes de gestión de suelo).- Se podrán establecer regímenes de gestión de suelo definidos como el conjunto de modalidades operativas contenidas en los instrumentos de ordenamiento territorial para regular las intervenciones de las entidades públicas y de los particulares sobre el territorio.

Artículo 56. (Perímetros de Actuación).- El perímetro de actuación constituye un ámbito de gestión de un instrumento de ordenamiento territorial, en una superficie delimitada en el suelo categoría potencialmente transformable, o urbano no consolidado, para ejecutar las previsiones del mismo y efectuar el cumplimiento de los deberes territoriales de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y retorno de las mayores valorizaciones. La delimitación de un perímetro de actuación podrá traer aparejada la suspensión de otorgamiento de permisos de construcción hasta tanto no se aprueben los respectivos proyectos de urbanización y reparcelación en su caso.

Artículo 57. (Sistemas de gestión de los Perímetros de Actuación).- Los perímetros de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de gestión: a) Por iniciativa privada directa, constituyéndose una entidad privada para los fines de ejecución o por convenio de gestión entre los titulares de los terrenos. b) Por cooperación público-privada, mediante la suscripción del correspondiente instrumento. c) Por iniciativa pública, expropiando la Administración la totalidad de los bienes necesarios.

Artículo 58. (Proyectos de urbanización y de reparcelación).- Los proyectos de urbanización y reparcelación serán aprobados por la Intendencia Municipal conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Departamental. El proyecto de reparcelación integra el conjunto de predios comprendidos en un perímetro de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la Intendencia Municipal, en la parte que le corresponde conforme a la presente ley y al instrumento de ordenamiento territorial. La reparcelación comprende también las compensaciones necesarias para asegurar la aplicación de la distribución de cargas y beneficios entre los interesados.

Artículo 59. (Operaciones territoriales concertadas. Cooperación público-privada).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán disponer condiciones y localizaciones en que se estimularán operaciones territoriales concertadas conducidas por la Administración, con la participación de los propietarios inmobiliarios, los vecinos, los usuarios regulares de la zona, inversionistas privados o el Estado, con el objeto de alcanzar para un área determinada, transformaciones territoriales, mejoras sociales, desarrollo productivo o elevación de la calidad ambiental. A iniciativa del Poder Ejecutivo o de uno o más Gobiernos Departamentales y también a propuesta de personas o entidades privadas, podrán constituirse sociedades comerciales de economía mixta cuyo objeto sea la urbanización, la construcción de viviendas u obras de infraestructura turísticas, industriales, comerciales o de servicios, así como cualquier obra de infraestructura o equipamiento prevista en un instrumento de ordenamiento territorial, incluyendo su gestión y explotación de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 60. (Mayores aprovechamientos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán admitir modificaciones de uso del suelo mediante el otorgamiento de contrapartida a cargo del beneficiado. En el marco de las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial, se podrán constituir áreas y condiciones en las cuales el derecho de construir pueda ejercerse por encima del coeficiente de aprovechamiento básico establecido, mediante el otorgamiento de una contrapartida por parte del propietario inmobiliario beneficiado. También se podrá ejercer el derecho de construir en otro lugar, o enajenar este derecho, cuando el inmueble original se encuentre afectado por normativa de preservación patrimonial, paisajística o ambiental. La contrapartida, podrá alcanzar hasta el cincuenta por ciento del mayor valor resultante.

Artículo 61. (Fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias).- Los instrumentos de ordenamiento territorial podrán establecer, para perímetros de actuación en los territorios comprendidos en éstos, la obligación de parcelamiento, edificación o utilización de suelo no utilizado, subutilizado o no edificado, debiendo fijar las condiciones y los plazos para la implementación de dicha obligación. El incumplimiento configurará falta a los deberes territoriales. El propietario afectado podrá requerir de la Administración la instrumentación

de una operación territorial concertada con ésta como forma de viabilización financiera de su obligación y de relevar su incumplimiento.

Artículo 62. (Inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes).- Declárase de utilidad pública la expropiación por parte del Poder Ejecutivo o de los Gobiernos Departamentales de los bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, cuando prevean:

a) La ejecución de las redes territoriales de saneamiento, drenaje pluvial, abastecimiento, vialidad, espacios libres y equipamientos públicos previstas en los instrumentos.

b) La ejecución de perímetros de actuación dirigida a la construcción de viviendas de interés social.

c) La ejecución de programas de protección o fomento productivo rural; renovación, rehabilitación, revitalización, consolidación, mejoramiento o expansión urbana; conservación ambiental y de los recursos naturales o el paisaje y otras similares. En las áreas del territorio en que la existencia de fraccionamientos sin urbanización consolidada dificulte la recaudación departamental o constituya un freno significativo al desarrollo o conservación, las entidades responsables del ordenamiento territorial podrán iniciar acciones específicas para la regularización jurídica de la propiedad y la reparcelación de dichos fraccionamientos para el cumplimiento de los objetivos que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial. Se podrá proceder, en estos casos, mediante el procedimiento de gestión y tasación conjunta. En caso que el inmueble registre deudas con el Estado, el respectivo monto adeudado se compensará con el valor de tasación que se efectúe dentro del proceso de expropiación y a los efectos de la toma urgente de posesión, conforme establezca la reglamentación. En caso que la compensación sea parcial, el ente estatal podrá depositar la diferencia, documentando judicialmente la existencia del adeudo fiscal de acuerdo a las normas respectivas.

Artículo 63. (Expropiación por incumplimiento de deberes territoriales).- Se declara de utilidad pública la expropiación por la Administración de los inmuebles en estado de abandono que teniendo potencialidades productivas o de utilidad social, no hayan sido explotados por más de diez años, a efectos de integrar las carteras de tierras.

Artículo 64. (Valoración).- A los efectos de establecer el monto de la indemnización, no se incorporará a la misma los beneficios que se deriven de la ejecución del instrumento respectivo.

Artículo 65. (Prescripción adquisitiva).- Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario. No podrán adquirirse a través de las disposiciones de este artículo, predios o edificios de una superficie que exceda la necesaria para cumplir el fin habitacional básico que establezcan los correspondientes instrumentos de ordenamiento territorial para la zona en que se localice el predio. No se reconocerá este derecho más de una vez al mismo poseedor. Cuando el predio sea parte de un inmueble, en que existan otros en similar situación, la prescripción adquisitiva podrá gestionarse colectivamente. En esta situación, podrán considerarse colectivamente las áreas del territorio que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial. Las áreas necesarias para las infraestructuras, servicios y espacios públicos prescribirán en favor de la Intendencia Municipal. La prescripción será declarada por el Juez competente a instancia de los beneficiados o de la Intendencia Municipal, a través del proceso judicial correspondiente el cual estará exonerado de toda tributación; a su vez, podrá ser opuesta como defensa o excepción en cualquier proceso judicial.En los litigios en aplicación de este instituto, quedará en suspenso toda otra acción, de petición o posesoria, que pueda llegar a interponerse con relación al inmueble.

Artículo 66. (Derecho de preferencia).- El Gobierno Departamental tendrá preferencia para la adquisición de inmuebles objeto de enajenación onerosa entre particulares en las áreas dispuestas específicamente por los instrumentos de ordenamiento territorial a excepción de lo dispuesto en la Ley No. 11.029, de 12 de enero de 1948.

Artículo 67. (Carteras de Tierras).- Los Gobiernos Departamentales podrán crear carteras de tierras para fines de ordenamiento territorial en el marco de sus instrumentos, reglamentando su destino y utilización en el marco de sus respectivas competencias. Los inmuebles afectados al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) constituirán la Cartera Nacional de Tierras, estando dicho Ministerio habilitado a cederlos, venderlos, permutarlos, y aún donarlos, en cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y demás legislación aplicable.

CAPITULO II
CONTROL TERRITORIAL

Artículo 68. (Policía territorial. Facultades disciplinarias).- Los Gobiernos Departamentales ejercerán la policía territorial mediante los instrumentos necesarios, a los efectos de identificar todas aquellas acciones, obras, fraccionamientos, loteos u operaciones de todo tipo realizadas en contravención de las normas aplicables y sancionar a los infractores. El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, en el ámbito de sus respectivas competencias, están facultados a prohibir, impedir la prosecución y demoler, a costa del propietario, toda obra efectuada en violación de los instrumentos de ordenamiento territorial. Asimismo, podrán disponer las inspecciones, pericias, pedidos de datos, intimaciones y demás, que sean necesarias para hacer cumplir los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 69. (Facultad de policía territorial específica).- Las Intendencias Municipales, en el marco de los poderes de policía territorial y de la edificación, deberán impedir: la ocupación; la construcción; el loteo; el fraccionamiento y toda operación destinada a consagrar soluciones habitacionales, que implique la violación de la legislación vigente en la materia o los instrumentos de ordenamiento territorial, respecto de los inmuebles del dominio privado donde no pueda autorizarse la urbanización, fraccionamiento y edificación con destino habitacional. Esta obligación regirá también para los casos que carezcan de permiso aunque se ubiquen en zonas donde pudiera llegar a expedirse dicha autorización. Verificada la existencia de actividades que indiquen:

a) La subdivisión o construcción en lotes en zona donde no pueda autorizarse.

b) La subdivisión o la construcción no autorizada, o ante la constatación de la existencia en zona no habilitada para tal fin o sin previa autorización, de: fraccionamiento; loteo y construcciones. La Intendencia Municipal deberá concurrir ante la sede judicial de turno, solicitando la inmediata detención de las obras y la demolición de las existentes. Presentada la demanda, el Juez actuante, verificados los extremos imprescindibles, decretará la suspensión inmediata de las obras y la demolición de las existentes. En caso de incumplimiento de la orden emanada de la medida cautelar o de la demanda principal por el término de cinco días corridos, el Juez dispondrá el ingreso al predio para proceder a la inmediata demolición de las construcciones levantadas en contra de la orden judicial, con cargo a la propiedad, siendo de aplicación, en lo pertinente lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley No. 15.750, de 8 de julio de 1985 y toda otra legislación vigente.

Artículo 70. (Ocupación ilegal de inmuebles con fines de asentamiento humano).- Se faculta al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), sin perjuicio de las competencias departamentales existentes, a aplicar las sanciones que establezca la legislación y la reglamentación a quien promueva o incentive la ocupación ilegal de inmuebles a los fines de asentamiento humano, en desconocimiento de lo dispuesto en los instrumentos de ordenamiento territorial establecidos por la presente ley. Las empresas públicas prestadoras de servicios de agua potable, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos, deberán requerir informe previo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) para brindar servicios a viviendas o conjuntos de viviendas que formen parte de asentamientos humanos ilegales.

Artículo 71. (Estímulos y sanciones. Garantías).-

El Poder Ejecutivo y los Gobiernos Departamentales, a través de los mecanismos que correspondan, podrán establecer incentivos a efectos de impulsar las acciones y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos por la presente ley. Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR

(cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor. Los recursos administrativos contra el acto que disponga la demolición o eliminación de las modificaciones prediales efectuadas sin el permiso correspondiente, tendrán efecto suspensivo, pero la autoridad competente podrá, por resolución fundada, hacer cesar la suspensión.

TITULO VI
PARTICIPACION SOCIAL EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 72. (Promoción de la participación social).- Las instituciones públicas promoverán la participación social utilizando como mínimo, los instrumentos específicos que se establecen por la presente ley. Toda persona interesada podrá realizar propuestas, con la debida fundamentación, a los efectos de su consideración por las instituciones públicas competentes en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Artículo 73. (Comisión Asesora).- Se comete al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) la constitución de una Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, a efectos de incorporar las distintas visiones a las políticas del sector. Será presidida por el Director Nacional de Ordenamiento Territorial y estará integrada por delegados de instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil. Estarán comprendidos los Ministerios con competencia en la materia, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, el Congreso de Intendentes, los Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, la Universidad de la República, las gremiales de trabajadores, empresarios y profesionales, organizaciones no gubernamentales, otras instituciones de investigación y enseñanza, los Directores Nacionales de Medio Ambiente, de Aguas y Saneamiento y de Vivienda, así como toda otra entidad afín que incorpore la reglamentación. Esta Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) propondrá al Poder Ejecutivo la reglamentación correspondiente a su funcionamiento e integración. Los Gobiernos Departamentales podrán crear comisiones asesoras con participación de instituciones públicas y privadas y representantes de la sociedad civil, con el cometido de realizar aportes en el proceso de elaboración, ejecución y seguimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial departamentales.

TITULO VII
COORDINACION INTERINSTITUCIONAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 74. (Coordinación entre la actividad departamental, regional y nacional).- Los Gobiernos Departamentales con la colaboración del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, deberán asegurar que exista la debida coordinación y compatibilidad entre los diversos instrumentos del ámbito departamental entre sí y con los instrumentos de los ámbitos nacional y regional en lo aplicable. Se establecerán procedimientos de elaboración concertada, a efectos de coordinar y compatibilizar en una fase temprana de su definición, los instrumentos sectoriales que tengan relevancia territorial, generados por los actores públicos, en la forma y procedimiento que establezca la reglamentación.

Artículo 75. (Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Créase el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial para la debida coordinación de las estrategias nacionales con incidencia en el territorio, el que será presidido por el Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y estará integrado por: el Ministro de Transporte y Obras Públicas; el Ministro de Ganadería, Agricultura y Pesca; el Ministro de Industria, Energía y Minería; el Ministro de Turismo y Deporte; el Ministro de Defensa Nacional; el Ministro de Economía y Finanzas; el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto; y, el Presidente del Congreso de Intendentes. El Director Nacional de Ordenamiento Territorial ejercerá la Secretaría del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial. Los Ministros podrán ser representados por el Subsecretario o el Director General de Secretaria del Ministerio correspondiente, el Director de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto por el respectivo Subdirector y el Presidente del Congreso de Intendentes por sus Vicepresidentes. El Comité podrá requerir la integración temporal de otros Ministros o Intendentes cuando los asuntos a tratar refieran a las competencias de éstos. El Poder

Ejecutivo podrá variar la composición del Comité cuando se modifique la estructura o competencias de los Ministerios. Artículo 76. (Cometidos del Comité Nacional de Ordenamiento Territorial).- Corresponde al Comité Nacional de Ordenamiento Territorial:

a) Contribuir a la formulación de las Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, así como los Programas Nacionales y efectuar sus seguimientos.

b) Pronunciarse sobre la correspondencia de los demás instrumentos de ordenamiento territorial a las Directrices Nacionales y dictaminar sobre la incidencia de ellos en los intereses nacionales.

c) Efectuar la declaración de interés nacional y urgente ejecución de las obras públicas promovidas por los órganos del Gobierno Nacional cuando éstas resulten incompatibles con cualquiera de los instrumentos de ordenamiento territorial, promoviendo su revisión.

d) Impulsar la información y la participación social en todos los procesos de ordenamiento territorial, a través de las formas que establece la presente ley y las que surjan de la reglamentación.

e) Pronunciarse sobre la adecuación de los grandes proyectos de infraestructura u otros a las Directrices y Programas Nacionales.

f) Guiar los estudios e intercambios para la complementación e integración física de las infraestructuras a nivel territorial con los países limítrofes y a nivel sudamericano.

g) Entender en todo otro tema con incidencia relevante en el ordenamiento del territorio que le encomiende el Poder Ejecutivo.

Artículo 77. (Coordinación de las obras públicas en el marco de la planificación territorial).- Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán ajustarse y compatibilizarse con las disposiciones de los instrumentos de ordenamiento territorial. Dichas obras serán autorizadas, sin perjuicio de otros permisos correspondientes, de acuerdo con la normativa aplicable, por el Gobierno Departamental respectivo. En el caso que la solicitud fuere denegada por ser incompatible con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial podrá decidir sobre la efectiva materialización del proyecto, previa declaración de interés nacional y urgente ejecución. En este caso, el acuerdo del Comité determinará la suspensión parcial de aquellas determinaciones del instrumento que se opongan a la ejecución y generará el deber de iniciar el procedimiento para modificar dicho instrumento a fin de incorporar las previsiones oportunas que determinen la incidencia del proyecto, sin perjuicio de lo establecido al efecto sobre solución de divergencias. El Poder Ejecutivo se abstendrá de promover la declaración prevista y de ejecutar el proyecto, si el mismo resulta incompatible con las Directrices Nacionales o las Estrategias Regionales vigentes y aplicables. La ejecución de las obras vinculadas a la defensa nacional se ajustará a lo dispuesto en su legislación específica.

Artículo 78. (Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial. Registro de Instrumentos).- Créase el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial que funcionará en la órbita de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), con el fin de facilitar la coordinación interinstitucional y compatibilizar políticas, programas, planes y proyectos de relevancia territorial. Los responsables de la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley y de los planes, programas y proyectos de relevancia territorial a desarrollarse por organismos del Gobierno Nacional o de los departamentos o de los entes y servicios del Estado, deberán inscribir los mismos en el mencionado Inventario en los plazos y condiciones que prevea la reglamentación. Los planes, instrumentos, programas y proyectos vigentes con anterioridad a la presente ley se deberán inscribir en un plazo de 180 (ciento ochenta) días de aprobada su reglamentación. La posible cooperación técnica y económica del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) con los Gobiernos Departamentales, quedará condicionada al cumplimiento de la inscripción dispuesta. La información contenida en el Inventario estará disponible para consulta por parte de las instituciones interesadas y del público en general.

Artículo 79. (Sistema Nacional de Información Territorial).- Cométese al Poder Ejecutivo la estructuración de un sistema nacional de infraestructura de datos espaciales e información geográfica y literal asociada, como servicio público, para obtener, disponer y difundir

información sobre la situación física del territorio, el paisaje, el patrimonio natural, riesgos y aptitudes, modos de asentamiento, vivienda, grados de ocupación, distribución espacial de actividades, afectaciones y cualesquiera otras circunstancias de interés con cobertura en el territorio nacional y su mar territorial, mediante la coordinación de las actuaciones de todas las entidades públicas con competencia o capacidad al respecto.

Artículo 80. (Solución de divergencias).- Las instituciones públicas, ante divergencias sobre criterios de ordenamiento, en zonas concretas o asuntos sectoriales, podrán iniciar procesos de negociación o mediación de conflictos, de forma voluntaria y de común acuerdo. A estos efectos podrán requerir la colaboración de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial. En caso de que una de las partes o ambas, no acuerden con el resultado de la conciliación o resultare infructuosa ésta, serán resueltas por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo. El proceso no tendrá efecto suspensivo, salvo que medie resolución expresa fundada del Tribunal al efecto.

Artículo 81. (Cooperación y apoyo del Gobierno Nacional. Fomento de la planificación departamental).- A solicitud de la Intendencia respectiva, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) brindará cooperación técnica y financiera, según establezcan las leyes de presupuesto, a efectos de elaborar, gestionar y evaluar los instrumentos de ordenamiento territorial. La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, tendrá entre sus cometidos de fomento de la planificación departamental, además de los establecidos por la legislación vigente, los siguientes: a) Capacitación y apoyo a los servicios técnicos departamentales y estímulo a la innovación e investigación científico-técnica básica y aplicada y la capacitación relacionada con el territorio. b) Elaboración de guías, protocolos y normas técnicas como apoyo a los Gobiernos Departamentales para elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y para el dictado de las normas pertinentes. c) Colaboración técnica y financiera con las Intendencias en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial. La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial y el Congreso de Intendentes podrán coordinar formas de cooperación técnica de alcance general.

TITULO VIII DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 82. (Fortalecimiento institucional para el Ordenamiento Territorial).- Cométese al Poder Ejecutivo la implementación de acciones para el fortalecimiento de las capacidades de gestión planificada del territorio ambientalmente sustentable y con equidad social, en el marco de la elaboración y ejecución de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la presente ley, en los ámbitos del Gobierno Nacional y Gobiernos Departamentales.

Artículo 83. (Ajustes legales).- 1) Ajustes a las Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946 y Ley No. 10.866, de 25 de octubre de 1946 (Ley de Centros Poblados). a) Modifícase el artículo 1º de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley No. 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: “Queda exclusivamente reservada a los Gobiernos Departamentales respectivos la competencia para autorizar toda creación de predios cuando así lo establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, así como, en todos los casos, para autorizar la subdivisión de predios con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados y para aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas o cualquier tipo de vías de circulación o tránsito que impliquen o no amanzanamiento o formación de centros poblados”.

a) Deróganse el segundo y tercer incisos del artículo 2° de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946.

b) Modifícase el inciso tercero del artículo 9º de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946, que quedará redactado de la siguiente manera: “En todos los casos estos planos se realizarán respectivamente por un profesional especializado en ordenamiento territorial o urbanismo y por un agrimensor”.

d) Derógase el inciso segundo del artículo 10 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946.

e) Sustitúyese el inciso primero del artículo 11 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: “La violación a cualquiera de las normas contenidas en la presente ley relativas al fraccionamiento o la enajenación de predios o aperturas de vías de tránsito, sin perjuicio de la nulidad absoluta del fraccionamiento y las ventas posteriores de predios parte del mismo, serán sancionadas

con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.000 UR (cincuenta mil unidadesreajustables), con destino al Gobierno Departamental correspondiente, sin perjuicio de las demás sanciones que la transgresión pudiera producir. Las multas se harán efectivas por las Intendencias Municipales y serán aplicadas solidariamente a todos los involucrados y profesionales intervinientes".

f) Derógase el inciso segundo del artículo 11 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946.

g) Deróganse los numerales 1º y 2º del artículo 13 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946 y sustitúyese el numeral 3º del citado artículo en la redacción dada por la Ley No. 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Ningún predio y ninguna vía pública que sirva de único acceso a predios podrá situarse ni total ni parcialmente en terrenos inundables, o que estén a nivel inferior a 50 centímetros por encima del nivel alcanzado por las más altas crecientes conocidas. Tampoco podrá situarse ningún predio en los casos de contigüidad a los cauces del dominio público, dentro de las tierras abarcadas por una faja costera de 150 metros de ancho por lo menos, medida según lo dispone el Código de Aguas, a partir de la línea de ribera. En todo fraccionamiento de predios costeros, la faja de 150 (ciento cincuenta) metros determinada a partir de la línea superior de la ribera pasará de pleno derecho al dominio público.No se podrá admitir excepción alguna a lo previsto en el presente artículo".

h) Modifícase el artículo 15 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946, en la redacción dada por la Ley No. 10.866, de 25 de octubre de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierras que implique crear predios independientes menores en superficie a 2.000 (dos mil) metros cuadrados si no cuenta con sistemas de abastecimiento de agua potable, de saneamiento y de drenaje pluvial, de suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentos, construidos según lo autorizado y recibido por el organismo ejecutor correspondiente".

i) Modifícase el artículo 16 de la Ley Nº 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Queda prohibida, con las mismas sanciones establecidas en los artículos 10 y 11, toda división de tierra que implique crear predios independientes menores a las dimensiones que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial. En todo caso la dimensión mínima de los lotes será de 300 (trescientos) metros cuadrados de superficie".

j) Sustitúyese el artículo 19 de la Ley No. 10.723, de 21 de abril de 1946, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Todos los fraccionamientos y trazados efectuados en contravención a lo dispuesto por la presente ley y las ordenanzas e instrumentos de ordenamiento territorial, serán absolutamente nulos, debiendo el Gobierno Departamental imponer las sanciones correspondientes a que refieren los artículos 10 y 11 de la presente ley".

2) Ajustes a la Ley No. 13.493, de 20 de setiembre de 1966. Modifícase el inciso primero del artículo 1º de la Ley No. 13.493, de 20 setiembre de 1966, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las autoridades públicas competentes no autorizarán ningún fraccionamiento de suelo urbano, creando nuevos lotes destinados a la construcción de vivienda u otros usos urbanos que no cuenten con los servicios habilitados de agua potable y energía eléctrica, posibilidad de conexión a saneamiento en cada uno de los lotes, más los servicios generales de pavimento, red de alcantarillado y alumbrado público".

3) Ajustes a la Ley No. 17.292, de 25 de enero de 2001.

a) Modifícase el inciso primero del artículo 48 de la Ley No. 17.292, de 25 de enero de 2001, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las urbanizaciones desarrolladas en suelo categoría urbana o suelo categoría suburbana según lo que establezcan los instrumentos de ordenamiento territorial, que se encuadren dentro de las previsiones de la presente ley y de las normativas departamentales de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal".

b) Derógase el inciso cuarto del artículo 48 de la Ley No. 17.292, de 25 de enero de 2001.

c) Agrégase un inciso final al artículo 48 de la Ley No. 17.292, de 25 de enero de 2001, con el siguiente texto: "Con carácter general, en las actuaciones residenciales, de turismo residencial o similares, el área comprendida entre componentes de la trama de circulación

pública no podrá superar un máximo de diez mil metros cuadrados, cualquiera sea el régimen de propiedad".

4) Ajustes a la Ley No. 9.515, de 28 de octubre de 1935 (Ley Orgánica Municipal).

a) Agrégase el siguiente numeral al artículo 19 de la Ley No. 9.515, de 28 de octubre de 1935: "35) Dictar reglas para la edificación, en todo el territorio del departamento, siendo de su cargo:

A) La regulación normativa de la actividad de ordenamiento del ámbito territorial departamental.

B) Formular y aprobar las ordenanzas y demás instrumentos de ordenamiento territorial.

C) El contralor de la actividad administrativa del ordenamiento territorial".

d) Agrégase al artículo 35 de la Ley No. 9.515, de 28 de octubre de 1935, el numeral 43) con el siguiente texto: "43) La actividad administrativa del ordenamiento territorial, en todo el territorio del departamento, especialmente:

A) Elaborar directa o indirectamente los instrumentos de ordenamiento territorial y someterlos a la aprobación de la Junta Departamental sin perjuicio de las facultades de ésta en la materia.

B) Ejercer las potestades de policía territorial, siendo de su cargo la autorización del ejercicio del derecho a construir, demoler, fraccionar, utilizar o localizar actividades en los terrenos y en general toda modificación predial, a través del otorgamiento de los permisos y autorizaciones correspondientes, de acuerdo a lo que dispongan las leyes y los decretos de la Junta Departamental".

5) Ampliación de la competencia de la Corporación Nacional para el Desarrollo. Agrégase el siguiente literal al artículo 11 de la Ley No. 15.785, de 4 de diciembre de 1985: "I) Promover el ordenamiento territorial mediante la financiación de programas y proyectos en el marco de los instrumentos de ordenamiento territorial debidamente aprobados".

Artículo 84. (Alcance y reglamentación de la presente ley).- Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a partir de su publicación, aún cuando no estén aprobados los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley dentro del plazo de un año a partir de su vigencia. Pub. D.O. 30/06/2008.

VI. 16. VENEZUELA: LEY ORGANICA PARA LA PLANIFICACION Y GESTION DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

Se puede visualizar en el siguiente link:

http://www.google.com.ar/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwik_prp6trOAhWETJAKHWINBpIQFggcMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.iadb.org%2Fresearch%2Flegislacionindigena%2Fleyn%2Fdocs%2FVEN-Ley-OrgPlanificacionOrdenacion-Territorio.doc&usg=AFQjCNFWNgpKomvKIeNKnudK0J6IGUwHbQ&sig2=TP8gGIKUMHjZ5MPF1rpYJQ

V. PLANES ESTRATEGICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN ARGENTINA

A continuación se presentan sitios desde donde se pueden consultar planes estratégicos de ordenamiento territorial, (o similares), tanto de la jurisdicción nacional como de las provincias hasta finales del añ 2015, en las que se ha podido acceder a documentación.

V.1. NACIONALES

El Plan Estratégico Bicentenario se puede bajar de:

http://www.cofeplan.gov.ar/html/doc_institucionales/doc/pet_libro.pdf Y también de:

http://www.cofeplan.gov.ar/html/pet/documentos/argentina_web_2016h_a332b9.pdf

V.2. PROVINCIALES Y CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

V.2.1 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

La Ciudad de Buenos Aires cuenta con un plan urbano ambiental que se puede bajar del siguiente sitio:

http://www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento_obras/copua/plan_urbano_ambiental.php

V.2.2 PROVINCIA DE BUENOS AIRES

El Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Buenos Aires se puede bajar de:

http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/planurbana/PET_PBA.pdf

V.2.3 REGION METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA)

Si bien “formalmente” no existe esta región, se han desarrollado Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires que se pueden bajar de:

http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/ofmetro/mapasgeo.php

V.2.4. PROVINCIA DE CATAMARCA

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Catamarca se puede bajar del siguiente sitio:

http://www.atlas.catamarca.gob.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=80&Itemid=114

V.2.5 PROVINCIA DE CHUBUT

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Chubut se puede bajar del siguiente sitio:

http://www.chubut.gov.ar/infraestructura/documentos/Sistema_de_Planificacion.pdf

V.2.6 PROVINCIA DE CORDOBA

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Córdoba se puede bajar del siguiente sitio:

www.chienhwa.net/PET/index.php?dir=SP%2F...**Cordoba**.pdf

V.2.7 PROVINCIA DE CORRIENTES

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Corrientes se puede bajar del siguiente sitio:

http://www.plancorrientes.gov.ar/

V.2.8 PROVINCIA DE ENTRE RIOS

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Entre Rios se puede visualizar del siguiente sitio:

http://www.slideshare.net/fernandodiorio/plan-estratgico-territorial-entre-ros-2010

V.2.9 PROVINCIA DE FORMOSA

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Formosa se puede bajar del siguiente sitio

http://www.jp-formosa.com.ar/pet/PET_parte%20I.pdf

V.2.10 PROVINCIA DE MENDOZA

La documentación sobre la Provincia de Mendoza se puede encontrar en sitios como los siguientes:

http://www.mendoza.gov.ar/Ambiente/presentacionordenamientoterritorial.pdf

http://www.cafedelasciudades.com.ar/imagenes82/ley%20mendoza.pdf

http://planestrategico.mendoza.gob.ar/quees/quees1.html

V.2.11 PROVINCIA DE NEUQUEN

El Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Neuquén se puede bajar del siguiente sitio

http://www2.neuquen.gov.ar/copade/Contenido/Contenido.aspx?PagNombre=plan_estrategico_territorial

V.2.12 PROVINCIA DE RIO NEGRO

La documentación sobre la Provincia de Rio Negro se puede encontrar en sitios como el siguiente:

http://www.rn2015.gov.ar/metodologia.html

V.2.13 PROVINCIA DE SAN LUIS

La documentación sobre la Provincia de San Luis se puede encontrar en sitios como el siguiente:

http://www.medioambiente.sanluis.gov.ar/MAmbienteWeb/Contenido/Pagina3/File/Ley-I-0648_Plan_Evita.pdf

V.2.14 PROVINCIA DE SANTA CRUZ

La documentación sobre la Provincia de Santa Cruz se puede encontrar en sitios como el siguiente:

http://www.sitsantacruz.gov.ar/territorial/archivos/PET_sc_2016.pdf

V.3 PRESUPUESTOS MINIMOS DE PROTECCION AMBIENTAL DE LOS BOSQUES NATIVOS (Ley 26.331)

Se ha actualizado la información con el siguiente link:

http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/135000-139999/136125/norma.htm

Establécense los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos.

Promulgada de Hecho: Diciembre 19 de 2007

LEY DE PRESUPUESTOS MINIMOS DE

PROTECCION AMBIENTAL

DE LOS BOSQUES NATIVOS

Capítulo 1

Disposiciones Generales

ARTICULO 1º — La presente ley establece los presupuestos mínimos de protección ambiental para el enriquecimiento, la restauración, conservación, aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques nativos, y de los servicios ambientales que éstos brindan a la sociedad. Asimismo, establece un régimen de fomento y criterios para la distribución de fondos por los servicios ambientales que brindan los bosques nativos.

ARTICULO 2º — A los fines de la presente ley, considéranse bosques nativos a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea —suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos—, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones, que en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica.

Se encuentran comprendidos en la definición tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

Quedan exceptuados de la aplicación de la presente ley todos aquellos aprovechamientos realizados en superficies menores a DIEZ (10) hectáreas que sean propiedad de comunidades indígenas o de pequeños productores.

ARTICULO 3º — Son objetivos de la presente ley:

a) Promover la conservación mediante el Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos y la regulación de la expansión de la frontera agropecuaria y de cualquier otro cambio de uso del suelo;

b) Implementar las medidas necesarias para regular y controlar la disminución de la superficie de bosques nativos existentes, tendiendo a lograr una superficie perdurable en el tiempo;

c) Mejorar y mantener los procesos ecológicos y culturales en los bosques nativos que beneficien a la sociedad;

d) Hacer prevalecer los principios precautorio y preventivo, manteniendo bosques nativos cuyos beneficios ambientales o los daños ambientales que su ausencia generase, aún no puedan demostrarse con las técnicas disponibles en la actualidad;

e) Fomentar las actividades de enriquecimiento, conservación, restauración mejoramiento y manejo sostenible de los bosques nativos.

ARTICULO 4º — A los efectos de la presente ley se entiende por:

- Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos: A la norma que basada en los criterios de sostenibilidad ambiental establecidos en el Anexo de la presente ley zonifica territorialmente el área de los bosques nativos existentes en cada jurisdicción de acuerdo a las diferentes categorías de conservación.

- Manejo Sostenible: A la organización, administración y uso de los bosques nativos de forma e intensidad que permita mantener su biodiversidad, productividad, vitalidad, potencialidad y capacidad de regeneración, para atender, ahora y en el futuro, las funciones ecológicas, económicas y sociales relevantes en el ámbito local y nacional, sin producir daños a otros ecosistemas, manteniendo los Servicios Ambientales que prestan a la sociedad.

- Plan de Manejo Sostenible de Bosques Nativos: Al documento que sintetiza la organización, medios y recursos, en el tiempo y el espacio, del aprovechamiento sostenible de los recursos forestales, maderables y no maderables, en un bosque nativo o grupo de bosques nativos, para lo cual debe incluir una descripción pormenorizada del terreno forestal en sus aspectos ecológicos, legales, sociales y económicos y, en particular, un inventario forestal con un primer nivel de detalle tal que permita la toma de decisiones en cuanto a la silvicultura a aplicar en cada una de las unidades de bosque nativo y a la estimación de su rentabilidad.

- Plan de Aprovechamiento del Uso del Suelo: Al documento que describe el objeto del aprovechamiento y especifica la organización y medios a emplear para garantizar la sustentabilidad, incluidas la extracción y saca.

- Desmonte: A toda actuación antropogénica que haga perder al "bosque nativo" su carácter de tal, determinando su conversión a otros usos del suelo tales como, entre otros: la agricultura, la ganadería, la forestación, la construcción de presas o el desarrollo de áreas urbanizadas.

ARTICULO 5º — Considéranse Servicios Ambientales a los beneficios tangibles e intangibles, generados por los ecosistemas del bosque nativo, necesarios para el concierto y supervivencia del sistema natural y biológico en su conjunto, y para mejorar y asegurar la calidad de vida de los habitantes de la Nación beneficiados por los bosques nativos.

Entre otros, los principales servicios ambientales que los bosques nativos brindan a la sociedad son:

- Regulación hídrica;

- Conservación de la biodiversidad;

- Conservación del suelo y de calidad del agua;

- Fijación de emisiones de gases con efecto invernadero;

- Contribución a la diversificación y belleza del paisaje;

- Defensa de la identidad cultural.

Capítulo 2

Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos

ARTICULO 6º — En un plazo máximo de UN (1) año a partir de la sanción de la presente ley, a través de un proceso participativo, cada jurisdicción deberá realizar el Ordenamiento de los Bosques Nativos existentes en su territorio de acuerdo a los criterios de sustentabilidad establecidos en el Anexo de la presente ley, estableciendo las diferentes categorías de conservación en función del valor ambiental de las distintas unidades de bosque nativo y de los servicios ambientales que éstos presten.

La Autoridad Nacional de Aplicación brindará, a solicitud de las Autoridades de Aplicación de cada jurisdicción, la asistencia técnica, económica y financiera necesaria para realizar el Ordenamiento de los Bosques Nativos existentes en sus jurisdicciones.

Cada jurisdicción deberá realizar y actualizar periódicamente el Ordenamiento de los Bosques Nativos, existentes en su territorio.

ARTICULO 7º — Una vez cumplido el plazo establecido en el artículo anterior, las jurisdicciones que no hayan realizado su Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos no podrán autorizar desmontes ni ningún otro tipo de utilización y aprovechamiento de los bosques nativos.

ARTICULO 8º — Durante el transcurso del tiempo entre la sanción de la presente ley y la realización del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos, no se podrán autorizar desmontes.

ARTICULO 9º — Las categorías de conservación de los bosques nativos son las siguientes:

- Categoría I (rojo): sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse. Incluirá áreas que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, ameritan su persistencia como bosque a perpetuidad, aunque estos sectores puedan ser hábitat de comunidades indígenas y ser objeto de investigación científica.

- Categoría II (amarillo): sectores de mediano valor de conservación, que pueden estar degradados pero que a juicio de la autoridad de aplicación jurisdiccional con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sostenible, turismo, recolección e investigación científica.

- Categoría III (verde): sectores de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad aunque dentro de los criterios de la presente ley.

Capítulo 3

Autoridades de Aplicación

ARTICULO 10. — Será Autoridad de Aplicación el organismo que la Nación, las provincias y la ciudad de Buenos Aires determinen para actuar en el ámbito de cada jurisdicción.

ARTICULO 11. — Será Autoridad de Aplicación en jurisdicción nacional la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación o el organismo de mayor jerarquía con competencia ambiental que en el futuro la reemplace.

Capítulo 4

Programa Nacional de Protección de los Bosques

Nativos

ARTICULO 12. — Créase el Programa Nacional de Protección de los Bosques Nativos, el que será ejecutado por la Autoridad Nacional de Aplicación, y tendrá los siguientes objetivos:

a) Promover, en el marco del Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos, el manejo sostenible de los bosques nativos Categorías II y III, mediante el establecimiento de criterios e indicadores de manejo sostenible ajustados a cada ambiente y jurisdicción;

b) Impulsar las medidas necesarias para garantizar que el aprovechamiento de los bosques nativos sea sostenible, considerando a las comunidades indígenas originarias que los habitan o dependan de ellos, procurando la minimización de los efectos ambientales negativos;

c) Fomentar la creación y mantenimiento de reservas forestales suficientes y funcionales, por cada eco región forestal del territorio nacional, a fin de evitar efectos ecológicos adversos y pérdida de servicios ambientales estratégicos. Las citadas reservas forestales deben ser emergentes del proceso de Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos en cada eco región y podrán incluir áreas vecinas a los bosques nativos necesarias para su preservación;

d) Promover planes de reforestación y restauración ecológica de bosques nativos degradados;

e) Mantener actualizada la información sobre la superficie cubierta por bosques nativos y su estado de conservación;

f) Brindar a las Autoridades de Aplicación de las distintas jurisdicciones, las capacidades técnicas para formular, monitorear, fiscalizar y evaluar los Planes de Manejo Sostenible de los Bosques Nativos existentes en su territorio, de acuerdo a los criterios de sustentabilidad establecidos en el Anexo. Esta asistencia estará dirigida a mejorar la capacidad del personal técnico y auxiliar, mejorar el equipamiento de campo y gabinete y el acceso a nuevas tecnologías de control y seguimiento, promover la cooperación y uniformización de información entre instituciones equivalentes de las diferentes jurisdicciones entre sí y con la Autoridad Nacional de Aplicación.

g) Promover la aplicación de medidas de conservación, restauración, aprovechamiento y ordenamiento según proceda.

Capítulo 5

Autorizaciones de Desmonte o de Aprovechamiento

Sostenible

ARTICULO 13. — Todo desmonte o manejo sostenible de bosques nativos requerirá autorización por parte de la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción correspondiente.

ARTICULO 14. — No podrán autorizarse desmontes de bosques nativos clasificados en las Categorías I (rojo) y II (amarillo).

ARTICULO 15. — Se prohíbe la quema a cielo abierto de los residuos derivados de desmontes o aprovechamientos sostenibles de bosques nativos.

ARTICULO 16. — Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten autorización para realizar manejo sostenible de bosques nativos clasificados en las categorías II y III, deberán sujetar su actividad a un Plan de Manejo Sostenible de Bosques Nativos que debe cumplir las condiciones mínimas de persistencia, producción sostenida y mantenimiento de los servicios ambientales que dichos bosques nativos prestan a la sociedad.

ARTICULO 17. — Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten autorización para realizar desmontes de bosques nativos de la categoría III, deberán sujetar su actividad a un Plan de Aprovechamiento del Cambio de Uso del Suelo, el cual deberá contemplar condiciones mínimas de producción sostenida a corto, mediano y largo plazo y el uso de tecnologías disponibles que permitan el rendimiento eficiente de la actividad que se proponga desarrollar.

ARTICULO 18. — Los Planes de Manejo Sostenible de Bosques Nativos y los Planes de Aprovechamiento del Cambio de Uso del Suelo deberán elaborarse de acuerdo a la reglamentación que para cada región y zona establezca la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción correspondiente, quien deberá definir las normas generales de manejo y aprovechamiento.

Los planes requerirán de la evaluación y aprobación de la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción en forma previa a su ejecución y deberán ser suscriptos por los titulares de la actividad y avalados por un profesional habilitado, inscriptos en el registro que se llevará al efecto en la forma y con los alcances que la Autoridad de Aplicación establezca.

ARTICULO 19. — Todo proyecto de desmonte o manejo sostenible de bosques nativos deberá reconocer y respetar los derechos de las comunidades indígenas originarias del país que tradicionalmente ocupen esas tierras.

ARTICULO 20. — En el caso de verificarse daño ambiental presente o futuro que guarde relación de causalidad con la falsedad u omisión de los datos contenidos en los Planes de Manejo Sostenible de Bosques Nativos y en los Planes de Aprovechamiento de Cambio de Uso del Suelo, las personas físicas o jurídicas que hayan suscripto los mencionados estudios serán solidariamente responsables junto a los titulares de la autorización.

ARTICULO 21. — En el caso de actividades no sostenibles desarrolladas por pequeños productores y/o comunidades campesinas relacionadas a los bosques nativos, la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción que corresponda deberá implementar programas de asistencia técnica y financiera a efectos de propender a la sustentabilidad de tales actividades.

Capítulo 6

Evaluación de Impacto Ambiental.

ARTICULO 22. — Para el otorgamiento de la autorización de desmonte o de aprovechamiento sostenible, la autoridad de aplicación de cada jurisdicción deberá someter el pedido de autorización a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

La evaluación de impacto ambiental será obligatoria para el desmonte. Para el manejo sostenible lo será cuando tenga el potencial de causar impactos

ambientales significativos, entendiendo como tales aquellos que pudieran generar o presentar al menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias:

a) Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, el agua y el aire;

b) Reasentamiento de comunidades humanas, o alteraciones significativas de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos;

c) Localización próxima a población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende ejecutar el proyecto o actividad;

d) Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona;

e) Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.

ARTICULO 23. — En el procedimiento de evaluación de impacto ambiental la autoridad de aplicación de cada jurisdicción deberá:

a) Informar a la Autoridad Nacional de Aplicación;

b) Emitir la Declaración de Impacto Ambiental;

c) Aprobar los planes de manejo sostenible de los bosques nativos;

d) Garantizar el cumplimiento de los artículos 11, 12 y 13 de la Ley 25.675 — Ley General del Ambiente— y de lo establecido en la presente ley.

ARTICULO 24. — El Estudio del Impacto Ambiental (EIA) contendrá, como mínimo y sin perjuicio de los requisitos complementarios establecidos por cada jurisdicción, los siguientes datos e información:

a) Individualización de los Titulares responsables del proyecto y del Estudio del Impacto Ambiental;

b) Descripción del proyecto propuesto a realizarcon especial mención de: objetivos, localización, componentes, tecnología, materias primas e insumos, fuente y consumo energético, residuos, productos, etapas, generación de empleo, beneficios económicos (discriminando privados, públicos y grupos sociales beneficiados), números de beneficiarios directos e indirectos;

c) Plan de manejo sostenible de los bosques nativos, comprendiendo propuestas para prevenir y mitigar los impactos ambientales adversos y optimizar los impactos positivos, acciones de restauración ambiental y mecanismos de compensación, medidas de monitoreo, seguimiento de los impactos ambientales detectados y de respuesta a emergencias;

d) Para el caso de operaciones de desmonte deberá analizarse la relación espacial entre áreas de desmonte y áreas correspondientes a masas forestales circundantes, a fin de asegurar la coherencia con el ordenamiento previsto en el artículo 6º;

e) Descripción del ambiente en que desarrollará el proyecto: definición del área de influencia, estado de situación del medio natural y antrópico, con especial referencia a situación actualizada de pueblos indígenas, originarios o comunidades campesinas que habitan la zona, los componentes físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales; su dinámica e interacciones; los problemas ambientales y los valores patrimoniales. Marco legal e institucional;

f) Prognosis de cómo evolucionará el medio físico, económico y social si no se realiza el proyecto propuesto;

g) Análisis de alternativas: descripción y evaluación comparativa de los proyectos alternativos de localización, tecnología y operación, y sus respectivos efectos ambientales y sociales. Descripción y evaluación detallada de la alternativa seleccionada;

h) Impactos ambientales significativos: identificación, caracterización y evaluación de los efectos previsibles, positivos y negativos, directos e indirectos, singulares y acumulativos, a corto, mediano y largo plazo, enunciando las incertidumbres asociadas a los pronósticos y considerando todas las etapas del ciclo del proyecto;

i) Documento de síntesis, redactado en términos fácilmente comprensibles, que contenga en forma sumaria los hallazgos y acciones recomendadas.

ARTICULO 25. — La autoridad de aplicación de cada jurisdicción, una vez analizado el Estudio de Impacto Ambiental y los resultados de las audiencias o consultas públicas, deberá emitir una Declaración de Impacto Ambiental a través de la cual deberá:

a) Aprobar o denegar el estudio de impacto ambiental del proyecto;

b) Informar a la Autoridad Nacional de Aplicación.

Capítulo 7

Audiencia y Consulta Pública

ARTICULO 26. — Para los proyectos de desmonte de bosques nativos, la autoridad de aplicación de cada jurisdicción garantizará el cumplimiento estricto de los artículos 19, 20 y 21 de la Ley 25.675 —Ley General del Ambiente—, previamente a la emisión de las autorizaciones para realizar esas actividades.

En todos los casos deberá cumplirse con lo previsto en los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 25.675 —Ley General del Ambiente— y en particular adoptarse las medidas necesarias a fin de garantizar el acceso a la información de los pueblos indígenas, originarios, de las comunidades campesinas y otras relacionadas, sobre las autorizaciones que se otorguen para los desmontes, en el marco de la Ley 25.831 —Régimen de Libre Acceso a la Información Pública Ambiental—.

Capítulo 8

Registro Nacional de Infractores

ARTICULO 27. — Toda persona física o jurídica, pública o privada, que haya sido infractora a regímenes o leyes, forestales o ambientales, nacionales o provinciales, en la medida que no cumpla con las sanciones impuestas, no podrá obtener autorización de desmonte o aprovechamiento sostenible.

A tal efecto, créase el Registro Nacional de Infractores, que será administrado por la Autoridad Nacional de Aplicación. Las Autoridades de Aplicación de las distintas jurisdicciones remitirán la información sobre infractores de su jurisdicción y verificarán su inclusión en el registro nacional, el cual será de acceso público en todo el territorio nacional.

Capítulo 9

Fiscalización

ARTICULO 28. — Corresponde a las Autoridades de Aplicación de cada jurisdicción fiscalizar el permanente cumplimiento de la presente Ley, y el de las condiciones en base a las cuales se otorgaron las autorizaciones de desmonte o manejo sostenible de bosques nativos.

Capítulo 10

Sanciones

ARTICULO 29. — Las sanciones al incumplimiento de la presente ley y de las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, sin perjuicio de las demás responsabilidades que pudieran corresponder, serán las que se fijen en cada una de las jurisdicciones conforme el poder de policía que les corresponde, las que no podrán ser inferiores a las aquí establecidas.

Las jurisdicciones que no cuenten con un régimen de sanciones aplicarán supletoriamente las siguientes sanciones que corresponden a la jurisdicción nacional:

a) Apercibimiento;

b) Multa entre TRESCIENTOS (300) y DIEZ MIL (10.000) sueldos básicos de la categoría inicial de la administración pública nacional. El producido de estas multas será afectado al área de protección ambiental que corresponda;

c) Suspensión o revocación de las autorizaciones.

Estas sanciones serán aplicables previo sumario sustanciado en la jurisdicción en donde se realizó la infracción y se regirán por las normas de procedimiento administrativo que corresponda, asegurándose el debido proceso legal, y se graduarán de acuerdo a la naturaleza de la infracción.

Capítulo 11

Fondo Nacional para el Enriquecimiento y la Conservación de los Bosques Nativos

ARTICULO 30. — Créase el Fondo Nacional para el Enriquecimiento y la Conservación de los Bosques Nativos, con el objeto de compensar a las jurisdicciones que conservan los bosques nativos, por los servicios ambientales que éstos brindan.

ARTICULO 31. — El Fondo estará integrado por:

a) Las partidas presupuestarias que le sean anualmente asignadas a fin de dar cumplimiento a la presente ley, las que no podrán ser inferiores al 0,3% del presupuesto nacional;

b) El dos por ciento (2%) del total de las retenciones a las exportaciones de productos primarios y secundarios provenientes de la agricultura, ganadería y sector forestal, correspondientes al año anterior del ejercicio en consideración;

c) Los préstamos y/o subsidios que específicamente sean otorgados por Organismos Nacionales e Internacionales;

d) Donaciones y legados;

e) Todo otro aporte destinado al cumplimiento de programas a cargo del Fondo;

f) El producido de la venta de publicaciones o de otro tipo de servicios relacionados con el sector forestal;

g) Los recursos no utilizados provenientes de ejercicios anteriores.

ARTICULO 32. — El Fondo Nacional para la Conservación de los Bosques Nativos será distribuido anualmente entre las jurisdicciones que hayan elaborado y tengan aprobado por ley provincial su Ordenamiento de Bosques Nativos.

La Autoridad Nacional de Aplicación juntamente con las autoridades de aplicación de cada una de las jurisdicciones que hayan declarado tener bosques nativos en su territorio, determinarán anualmente las sumas que corresponda pagar, teniendo en consideración para esta determinación:

a) El porcentaje de superficie de bosques nativos declarado por cada jurisdicción;

b) La relación existente en cada territorio provincial entre su superficie total y la de sus bosques nativos;

c) Las categorías de conservación declaradas, correspondiendo un mayor monto por hectárea a la categoría I que a la categoría II.

ARTICULO 33. — Las Autoridades de Aplicación de cada Jurisdicción remitirán a la Autoridad Nacional de Aplicación su Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos y la documentación que la reglamentación determine para la acreditación de sus bosques nativos y categorías de clasificación.

ARTICULO 34. — La Autoridad Nacional de Aplicación, a los efectos de otorgar los beneficios por los servicios ambientales, podrá constatar periódicamente el mantenimiento de las superficies de bosques nativos y las categorías de conservación declaradas por las respectivas jurisdicciones.

ARTICULO 35. — Aplicación del Fondo. Las Jurisdicciones aplicarán los recursos del Fondo del siguiente modo:

a) El 70% para compensar a los titulares de las tierras en cuya superficie se conservan bosques nativos, sean públicos o privados, de acuerdo a sus categorías de conservación. El beneficio consistirá en un aporte no reintegrable, a ser abonado por hectárea y por año, de acuerdo a la categorización de bosques nativos, generando la obligación en los titulares de realizar y mantener actualizado un Plan de Manejo y Conservación de los Bosques Nativos que deberá ser aprobado en cada caso por la Autoridad de Aplicación de la jurisdicción respectiva. El beneficio será renovable anualmente sin límite de períodos.

b) El 30% a la Autoridad de Aplicación de cada Jurisdicción, que lo destinará a:

1. Desarrollar y mantener una red de monitoreo y sistemas de información de sus bosques nativos;

2. La implementación de programas de asistencia técnica y financiera, para propender a la sustentabilidad de actividades no sostenibles desarrolladas por pequeños productores y/o comunidades indígenas y/o campesinas.

ARTICULO 36. — El Fondo Nacional para la Conservación de los Bosques Nativos será administrado por la Autoridad Nacional de Aplicación juntamente con las autoridades de aplicación a que se refiere el artículo 32, quienes dictarán las normas reglamentarias al efecto. La Autoridad nacional arbitrará los medios necesarios para efectivizar controles integrales vinculados a la fiscalización y auditoría por parte de la Auditoría General de la Nación y la Sindicatura General de la Nación, según lo dispuesto por la Ley 24.156.

ARTICULO 37. — La administración del Fondo realizará anualmente un informe del destino de los fondos transferidos durante el ejercicio anterior, en el que se detallarán los montos por provincias y por categorías de bosques, el cual será publicado íntegramente en el sitio web de la Autoridad Nacional de Aplicación.

ARTICULO 38. — Las jurisdicciones que hayan recibido aportes del Fondo Nacional para la Conservación de los Bosques Nativos, deberán remitir anualmente a la Autoridad Nacional de Aplicación un informe que detalle el uso y destino de los fondos recibidos. La Autoridad Nacional de Aplicación instrumentará los mecanismos correspondientes a los efectos de fiscalizar el uso y destino de los fondos otorgados y el cumplimiento de los requisitos y condiciones por parte de los acreedores de los beneficios.

ARTICULO 39. — Los artículos de este capítulo hacen al espíritu y unidad de esta ley, en los términos del artículo 80 de la Constitución Nacional.

Capítulo 12

Disposiciones complementarias

ARTICULO 40. — En los casos de bosques nativos que hayan sido afectados por incendios o por otros eventos naturales o antrópicos que los hubieren degradado, corresponde a la autoridad de aplicación de la jurisdicción respectiva la realización de tareas para su recuperación y restauración, manteniendo la categoría de clasificación que se hubiere definido en el ordenamiento territorial.

ARTICULO 41. — Las Autoridades de Aplicación de cada jurisdicción determinarán el plazo en que los aprovechamientos de bosques nativos o desmontes preexistentes en las áreas categorizadas I y II adecuarán sus actividades a lo establecido en la presente ley.

ARTICULO 42. — El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley y constituir el Fondo al que se refiere el artículo 30 y siguientes en un plazo máximo de NOVENTA (90) días desde su promulgación.

ARTICULO 43. — El Anexo es parte integrante de esta Ley.

ARTICULO 44. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.

— REGISTRADO BAJO EL Nº 26.331 —

DANIEL O. SCIOLI. — ALBERTO E. BALESTRINI. — Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.

ANEXO

Criterios de sustentabilidad ambiental para el

ordenamiento territorial

de los bosques nativos:

Los criterios de zonificación no son independientes entre sí, por lo que un análisis ponderado de los mismos permitirá obtener una estimación del valor de conservación de un determinado sector.

1. Superficie: es el tamaño mínimo de hábitat disponible para asegurar la supervivencia de las comunidades vegetales y animales. Esto es especialmente importante para las grandes especies de carnívoros y herbívoros.

2. Vinculación con otras comunidades naturales: Determinación de la vinculación entre un parche de bosque y otras comunidades naturales con el fin de preservar gradientes ecológicos completos. Este criterio es importante dado que muchas especies de aves y mamíferos utilizan distintos ecosistemas

en diferentes épocas del año en búsqueda de recursos alimenticios adecuados.

3. Vinculación con áreas protegidas existentes e integración regional: La ubicación de parches de bosques cercanos o vinculados a áreas protegidas de jurisdicción nacional o provincial como así también a Monumentos Naturales, aumenta su valor de conservación, se encuentren dentro del territorio provincial o en sus inmediaciones. Adicionalmente, un factor importante es la complementariedad de las unidades de paisaje y la integración regional consideradas en relación con el ambiente presente en las áreas protegidas existentes y el mantenimiento de importantes corredores ecológicos que vinculen a las áreas protegidas entre sí.

4. Existencia de valores biológicos sobresalientes: son elementos de los sistemas naturales caracterizados por ser raros o poco frecuentes, otorgando al sitio un alto valor de conservación.

5. Conectividad entre eco regiones: los corredores boscosos y riparios garantizan la conectividad entre eco regiones permitiendo el desplazamiento de determinadas especies.

6. Estado de conservación: la determinación del estado de conservación de un parche implica un análisis del uso al que estuvo sometido en el pasado y de las consecuencias de ese uso para las comunidades que lo habitan. De esta forma, la actividad forestal, la transformación del bosque para agricultura o para actividades ganaderas, la cacería y los disturbios como el fuego, así como la intensidad de estas actividades, influyen en el valor de conservación de un sector, afectando la diversidad de las comunidades animales y vegetales en cuestión. La diversidad se refiere al número de especies de una comunidad y a la abundancia relativa de éstas. Se deberá evaluar el estado de conservación de una unidad en el contexto de valor de conservación del sistema en que está inmerso.

7. Potencial forestal: es la disponibilidad actual de recursos forestales o su capacidad productiva futura, lo que a su vez está relacionado con la intervención en el pasado. Esta variable se determina a través de la estructura del bosque (altura del dosel, área basal), la presencia de renovales de especies valiosas y la presencia de individuos de alto valor comercial maderero. En este punto es también relevante la información suministrada por informantes claves del sector forestal provincial habituados a generar planes de manejo y aprovechamiento sostenible, que incluya la provisión de productos maderables y no maderables del bosque y estudios de impacto ambiental en el ámbito de las provincias.

8. Potencial de sustentabilidad agrícola: consiste en hacer un análisis cuidadoso de la actitud que tiene cada sector para ofrecer sustentabilidad de la actividad agrícola a largo plazo. La evaluación de esta variable es importante, dado que las características particulares de ciertos sectores hacen que , una vez realizado el desmonte, no sea factible la implementación de actividades agrícolas económicamente sostenibles a largo plazo.

9. Potencial de conservación de cuencas: consiste en determinar las existencias de áreas que poseen una posición estratégica para la conservación de cuencas hídricas y para asegurar la provisión de agua en cantidad y calidad necesarias. En este sentido tienen especial valor las áreas de protección de nacientes, bordes de cauces de agua permanentes y transitorios, y la franja de "bosques nublados", las áreas de recarga de acuíferos, los sitios de humedales o Ramsar, áreas grandes con pendientes superiores al cinco por ciento (5%), etc.

10. Valor que las Comunidades Indígenas y Campesinas dan a las áreas boscosas o sus áreas colindantes y el uso que pueden hacer de sus recursos naturales a los fines de su supervivencia y el mantenimiento de su cultura.

En el caso de las Comunidades Indígenas y dentro del marco de la ley 26.160, se deberá actuar de acuerdo a lo establecido en la ley 24.071, ratificatoria del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

Caracterizar su condición étnica, evaluar el tipo de uso del espacio que realizan, la situación de tenencia de la tierra en que habitan y establecer su proyección futura de uso será necesario para evaluar la relevancia de la continuidad de ciertos sectores de bosque y generar un plan de acciones estratégicas que permitan solucionar o al menos mitigar los problemas que pudieran ser detectados en el mediano plazo.

V.3.1. LEYES PROVINCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS BOSQUES NATIVOS

Se ha actualizado la información con el siguiente link:

http://neacorrientesforestal.blogspot.com.ar/2013/01/leyes-de-ordenamiento-territorial.html