



LEY 2818

*Texto ordenado **no oficial** elaborado por la Secretaría de Biblioteca y Jurisprudencia del Poder Judicial*

1

Normas modificatorias

Fecha de elaboración: Ago/2017

CAPÍTULO I

DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º La presente Ley tiene por objeto regular la realización de Proyectos de Desarrollo Urbanístico ubicados fuera de los ejidos municipales, en jurisdicción provincial, mediante el establecimiento de pautas técnicas y normativas mínimas que permitan asegurar de modo uniforme en toda la Provincia:

- a) El desarrollo urbanístico sustentable;
- b) El uso racional del suelo y demás recursos naturales comprometidos en los Proyectos de Desarrollo Urbanístico;
- c) La preservación del medio ambiente y,
- d) El respeto de los aspectos paisajísticos y culturales de cada zona.

Artículo 2º El suelo ubicado fuera de los ejidos municipales, dentro de la jurisdicción provincial, no podrá ser afectado a uso urbano, ni considerado urbanizable, ni podrá realizarse sobre él Proyectos de Desarrollo Urbanístico, sin contar con la previa aprobación del Poder Ejecutivo provincial, el cual debe contemplar el impacto social y ambiental y el cumplimiento de los recaudos y procedimientos previstos en los capítulos siguientes.

Artículo 3º A los efectos de la presente Ley se entiende por Proyecto de Desarrollo Urbanístico a toda división o fraccionamiento de tierras realizado con el fin de formar o ampliar centros de población,



conforme a lo establecido por la Ley 2217 y su Decreto Reglamentario 3382/99.

Artículo 4° La reglamentación establecerá las especificaciones técnicas de cada uno de los conceptos citados en el artículo precedente, y podrá determinar categorías en el tratamiento de cada uno de ellos de acuerdo con las características del tipo de desarrollo urbanístico y al lugar donde se asentará el mismo.

Artículo 5° La autoridad de aplicación de la presente Ley es el Ministerio de Desarrollo Territorial o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 6° La autoridad de aplicación -en coordinación con la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial o el organismo que en el futuro la reemplace- determinará en cada caso la superficie mínima de las divisiones o fraccionamientos de los Proyectos de Desarrollo Urbanístico, de acuerdo con las finalidades establecidas en artículo 1° de la presente Ley.

CAPÍTULO II

DE LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 7° Al momento de solicitar la pertinente aprobación, el titular del Proyecto de Desarrollo Urbanístico debe presentar ante la autoridad de aplicación:

- a) Título de propiedad del inmueble asiento del proyecto y certificado de dominio;
- b) Libre Deuda de impuestos provinciales;
- c) Propuesta de anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación de la división o fraccionamiento, y todo otro trabajo que sea necesario realizar, suscriptos por el o los profesionales habilitados que las ejecutarán;
- d) Licencia Ambiental conforme a lo establecido por la Ley 1875 -TO Resolución 592- y modificatorias;
- e) Declaración Jurada firmada por el titular del proyecto en la que conste:
 - 1) El compromiso de ejecutar por su cuenta y riesgo -como mínimo y sin perjuicio de otros requerimientos urbanísticos que efectúe la autoridad de aplicación- las obras de infraestructura necesarias para la provisión de los servicios básicos de suministro de agua potable, energía eléctrica, gas natural o sistemas alternativos, alumbrado público sobre las calles públicas y privadas, tratamiento de efluentes cloacales y un sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos urbanos. En caso de corresponder, estas obras de infraestructura deberán contar con los nexos necesarios para asegurar la interconexión de todos los servicios básicos con las redes principales existentes,
 - 2) El compromiso de ejecutar por su cuenta y riesgo todas las obras que aseguren la accesibilidad al desarrollo urbanístico, entre ellas la cesión de calles, su apertura y nivelación;



- f) Póliza de caución de las obras comprendidas en el inc. e) del presente artículo y de las acciones de reparación, mitigación, rehabilitación, restauración o compensación del daño producido, como así también de toda otra medida adecuada a esos fines, constituida a satisfacción de la autoridad de aplicación en las condiciones que establezca la reglamentación de la presente Ley;
- g) Proyecto del fraccionamiento o división y de niveles del Proyecto de Desarrollo Urbanístico;
- h) Informe emanado de la Dirección Provincial de Recursos Hídricos, o el organismo que en el futuro la reemplace, en el que conste: la existencia de agua suficiente y disponible para cubrir las necesidades del Proyecto de Desarrollo Urbanístico (ya sea de río, arroyo, lago, napas subterráneas u otros, indicando, en su caso, su profundidad), así como los requisitos a cumplimentar para poder satisfacer esas necesidades. Asimismo, los organismos técnicos competentes deberán expedirse sobre la potabilidad del agua y respecto de las características de inundabilidad del área del proyecto;
- i) Informe del Ente Provincial de Energía Eléctrica de la Provincia, o el organismo que en el futuro lo reemplace, en el que conste la existencia de usina y posibilidad de suministrar energía eléctrica suficiente a cada una de las parcelas del proyecto. En el caso de preverse un sistema de autoabastecimiento de energía, deberá contarse con la factibilidad previa para la realización del mismo, expedida por la autoridad provincial competente;
- j) Memoria Descriptiva del proyecto a desarrollar que deberá contener, como mínimo, la siguiente información:
- 1) Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas del lugar de localización del proyecto,
 - 2) Emplazamiento del proyecto con relación a los centros urbanos más cercanos,
 - 3) Servicios e instalaciones con que se cuente en la zona próxima (agua potable, colectora cloacal, luz eléctrica, pavimento, gas natural y otros adelantos), y la posibilidad de su extensión hasta el área de ubicación del proyecto, así como la descripción técnica precisa -incluyendo sus costos- de las obras de infraestructura que se proyecten ejecutar para proveer al proyecto de los servicios básicos esenciales (conforme Declaración Jurada del inciso e) precedente;
 - 4) Rutas y medios de comunicación y transporte;
 - 5) Proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos;
 - 6) Infraestructura y servicios de los alrededores (comercios, policía, hospitales o salas de salud, departamento de bomberos, escuelas, entre otros);
 - 7) Cualquier otra información necesaria para conocer el impacto económico, social y ambiental que podría tener el proyecto.

Artículo 8° El titular del Proyecto de Desarrollo Urbanístico deberá solicitar por su cuenta y riesgo a las reparticiones respectivas, los informes referidos en el artículo precedente, así como sufragar los gastos que su realización demande.

Artículo 9° Los Proyectos de Desarrollo Urbanístico que se emplacen en Áreas Naturales Protegidas o que contengan Bosque Nativo, deberán ajustarse a los requerimientos dispuestos por la normativa vigente en la materia y por los respectivos planes de manejo. Siempre se debe respetar el valor paisajístico del área, y todo elemento significativo para la conservación del ambiente, a fin de evitar la afectación del ecosistema.



Artículo 10º El Proyecto de Desarrollo Urbanístico debe ser identificado por su titular mediante la utilización de una denominación específica.

CAPÍTULO III

DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

4

Artículo 11 Presentada la solicitud, la autoridad de aplicación deberá expedirse mediante dictamen recomendando al Poder Ejecutivo su aprobación, o bien, directamente rechazando la misma por acto administrativo, supuesto en que quedará concluido el trámite. Previo a ello, y conforme se estipule en la reglamentación de la presente Ley, la autoridad de aplicación podrá requerir al titular del proyecto todas las aclaraciones, ajustes o adecuaciones que estime pertinentes para la mejor satisfacción de las finalidades de esta Ley.

Artículo 12 La autoridad de aplicación desestimarán sin más trámite toda solicitud que no satisfaga los requisitos exigidos por la presente Ley. Procederá de igual forma mediante resolución fundada cuando, aun cumpliendo los requisitos legales, el proyecto se sitúe en áreas que estime como no aptas para el desarrollo urbano o que por razones ambientales, productivas o culturales deban ser resguardadas.

Artículo 13 Cuando los Proyectos de Desarrollo Urbanístico afecten o impacten ambiental, social, cultural o económicamente el desarrollo urbano de un municipio, la autoridad de aplicación, previo a emitir dictamen, acordará y coordinará las pautas y criterios para la evaluación del proyecto con dicho municipio, el cual debe prestar conformidad.

Artículo 14 Expedido el dictamen favorable por parte de la autoridad de aplicación, el expediente de la solicitud será remitido al Poder Ejecutivo para su análisis, revisión y resolución definitiva de aprobación o rechazo.

El Poder Ejecutivo deberá con al menos quince (15) días de anticipación a la resolución definitiva de aprobación o rechazo, publicar una síntesis del Proyecto de Desarrollo Urbanístico, en un diario de circulación provincial, a costa del titular del proyecto.

La aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbanístico debe ser instrumentada mediante decreto del Poder Ejecutivo, el cual, de corresponder, habilitará el cambio de uso del suelo.

Artículo 15 Queda prohibido realizar cualquier tipo de intervención material en el área del Proyecto de Desarrollo Urbanístico, sin contar con la aprobación del Poder Ejecutivo prevista en el artículo precedente.

Artículo 16 Una vez aprobado el Proyecto de Desarrollo Urbanístico en los términos del artículo 14 de la presente Ley, el titular del mismo deberá realizar por su cuenta y riesgo y en un plazo perentorio de ciento ochenta (180) días corridos, la mensura correspondiente.



Los planos de mensura deberán ser presentados ante la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, u organismo que lo reemplace en el futuro, para su registración definitiva.

El incumplimiento de la carga prevista en este artículo en el plazo perentorio establecido, producirá la caducidad de pleno derecho de la aprobación otorgada.

Artículo 17 Autorízase al Poder Ejecutivo a establecer, por vía reglamentaria, las regulaciones constructivas que regirán para los desarrollos urbanísticos que se autoricen dentro del marco de la presente Ley y a establecer un procedimiento para la aprobación y control de las construcciones particulares que se realicen. En el caso contemplado por el artículo 13 de la presente Ley, se deberán respetar los índices urbanísticos o planes urbanos ambientales aprobados por el municipio comprendido.

Artículo 18 Todo titular de un Proyecto de Desarrollo Urbanístico debe ceder en forma gratuita al Estado provincial una superficie mínima equivalente al diez por ciento (10%) del total del área comprendida por el mismo, a los efectos de ser destinada a espacios verdes, libres y públicos y a reserva para la localización de equipamiento comunitario de uso público. Cuando el Proyecto de Desarrollo Urbanístico implique fraccionamiento, además deberá ceder las superficies destinadas a calles y espacios circulatorios que la autoridad de aplicación determine.

Artículo 19 El Decreto de aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbanístico importará de pleno derecho y sin compensación alguna para el titular la afectación al dominio público de las superficies cedidas en los términos del artículo anterior.

Artículo 20 El titular del Proyecto de Desarrollo Urbanístico no podrá efectuar cesiones, ventas, compromisos de ventas ni publicidad por ningún medio, sin contar con el Decreto de aprobación previsto en el artículo 14 de la presente Ley.

Artículo 21 La publicidad para la comercialización del Proyecto de Desarrollo Urbanístico deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Identificación del Decreto de aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbanístico;
- b) Referencias, informes, ilustraciones, datos de ubicación y servicios vinculados en forma directa con el Proyecto de Desarrollo Urbanístico ofrecido;
- c) Si se reproducen planos, estos deben estar registrados en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial.

Artículo 22 La fiscalización y control del cumplimiento y correcta ejecución del Proyecto de Desarrollo Urbanístico y de las obras correspondientes estará a cargo de la autoridad de aplicación o de los organismos que esta designe a tales efectos. Para el cumplimiento de esta función, la autoridad de aplicación podrá suscribir convenios de cooperación con los municipios.



CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 23 El incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley o de las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, hará pasible al infractor de las sanciones y penalidades previstas por los artículos siguientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales que puedan corresponder.

Artículo 24 Cuando se tenga conocimiento por cualquier medio de una infracción a la presente Ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad de aplicación procederá a aplicar la sanción correspondiente, previa sustanciación de un sumario que asegure el debido proceso conforme a las normas que establezca la reglamentación y en función de lo previsto por la Ley 1284 -de Procedimiento Administrativo-.

Artículo 25 Las sanciones previstas en esta Ley serán aplicadas al titular del Proyecto de Desarrollo Urbanístico, y de corresponder, de manera indistinta, conjunta o solidaria, a los intermediarios, a los comercializadores, a los ejecutores y a todos aquellos que de un modo directo o indirecto hayan participado en la comisión del hecho por acción u omisión.

Artículo 26 La autoridad de aplicación sancionará a aquellos que:

- a) Infrinjan las disposiciones de esta Ley o sus normas reglamentarias;
- b) Incumplan las órdenes o resoluciones emanadas de la autoridad de aplicación en el marco de la presente Ley o de sus normas reglamentarias;
- c) Incumplan los compromisos asumidos en la Declaración Jurada dispuesta por el artículo 7º inciso e) de la presente Ley;
- d) Enajenen, comprometan la enajenación o comercialicen de cualquier forma divisiones o fracciones de un proyecto que no cuente con el decreto de aprobación referido en el artículo 14 de la presente Ley. En caso de corresponder, la responsabilidad podrá comprender también a los intermediarios en la operación y a los escribanos actuantes;
- e) Realicen, sin la autorización prevista en el artículo 14 de la presente Ley, cualquier tipo de intervención material que implique la afectación de una propiedad o parte de la misma a un uso urbanístico, tales como movimientos de suelo, tendido de ductos, apertura de vías de comunicación o calles internas, etcétera;
- f) Autoricen o realicen construcciones en el Proyecto de Desarrollo Urbanístico sin contar con el decreto de aprobación previsto en el artículo 14 de la presente Ley;
- g) Publiciten u ordenen publicitar en contravención a lo previsto por la presente Ley o su reglamentación;
- h) Realicen cualquier tipo de intervención material en el área, que implique un apartamiento del proyecto autorizado;
- i) Participen en la ejecución de un Proyecto de Desarrollo Urbanístico en contravención a la presente Ley. Si se tratare de profesionales la autoridad de aplicación comunicará la sanción impuesta



al organismo encargado del control del ejercicio de la profesión, para que este determine si corresponden sanciones accesorias.

Artículo 27 Se fijan las siguientes sanciones:

- a) **Apercibimiento:** Se impondrá ante infracciones que la autoridad de aplicación, en función de las circunstancias del caso y de manera fundada, califique como leves.
- b) **Multas:** Entre quinientos (500) y dos mil quinientos (2500) jus; pueden ser aplicadas de manera única o conjunta con la sanción indicada en el inciso c) del presente artículo. Deben ser abonadas dentro de los cinco (5) días de notificada la condena. Vencido dicho plazo, la autoridad de aplicación podrá imponer al condenado incumplidor una multa adicional diaria equivalente al diez por ciento (10%) del monto de la multa impuesta, por cada día de mora. Los testimonios de las resoluciones que las multas impongan serán considerados títulos ejecutivos hábiles, a los efectos de su cobro por vía de apremio fiscal.
- c) **Clausura:** La autoridad de aplicación puede disponer la clausura temporaria o definitiva de los proyectos de desarrollo urbanístico cuando no se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y las normas que, en su consecuencia, se dicten.

(Artículo modificado por la ley 3079)

Artículo 28 Para la imposición y graduación de las sanciones establecidas precedentemente, la autoridad de aplicación tomará en cuenta, entre otros factores:

- a) La gravedad de la infracción, considerada en función de su impacto en los objetivos de la presente Ley y de los peligros o daños causados o que puedan causarse;
- b) La importancia del proyecto;
- c) La conducta precedente del infractor;
- d) La reincidencia, si la hubiere. Será considerada reincidencia toda infracción cometida dentro de los cinco (5) años de sancionada la inmediata anterior.

Artículo 29 En caso de reincidencia, las multas podrán ser duplicadas en su monto.

Artículo 30 En el marco de los procedimientos establecidos en este Capítulo, la autoridad de aplicación podrá disponer la paralización preventiva de obras y/o actividades, así como toda otra medida que estime pertinente para el cumplimiento de los fines de la presente Ley.

Artículo 31 Las sanciones, en todos los casos, procederán sin perjuicio de la obligación prioritaria del infractor de cesar en la conducta prohibida y/o de volver las cosas al estado anterior a la falta, en el plazo que se establezca a esos efectos, pudiendo ordenarse, siempre a su costa -como accesorio a las sanciones previstas- la destrucción de las obras y trabajos en contravención, la ejecución de acciones de reparación, mitigación, rehabilitación, restauración o compensación del daño producido y toda otra medida adecuada a esos fines.



CAPÍTULO V

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Artículo 32 Son funciones de la autoridad de aplicación:

- a) Dictaminar sobre las solicitudes de aprobación de Proyectos de Desarrollo Urbanístico;
- b) Resolver, mediante acto administrativo, el rechazo de las solicitudes de aprobación de Proyectos de Desarrollo Urbanístico;
- c) Establecer el radio mínimo que deberá distar entre las divisiones o fraccionamientos ya constituidos y los que se presenten con posterioridad a la sanción de la presente Ley, teniendo en cuenta las particularidades de cada lugar;
- d) Fiscalizar el cumplimiento y ejecución de los Proyectos de Desarrollo Urbanístico y de las obras correspondientes;
- e) Proponer al Poder Ejecutivo la reglamentación de la presente Ley con relación a los aspectos inherentes a localización, indicadores urbanísticos, pautas arquitectónicas, dimensiones mínimas de unidades, infraestructura de servicios y equipamiento comunitario, circulación, espacios libres, y demás cuestiones que hagan a su aplicación, incluyendo la reglamentación y actualización del régimen de sanciones y sus montos;
- f) Aplicar las sanciones previstas en esta Ley;
- g) En los casos del artículo 13 de la presente Ley, suscribir convenios con los municipios a fin de acordar y coordinar las pautas y criterios para la evaluación del Proyecto de Desarrollo Urbanístico.

CAPÍTULO VI

CLÁUSULA TRANSITORIA

Artículo 33 Sin perjuicio de los derechos adquiridos al amparo de la legislación vigente, la reglamentación de la presente Ley propiciará una regulación paulatina a los desarrollos urbanísticos existentes fuera de los ejidos municipales.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 34 Invítase a los municipios a adherir a la presente Ley.

Artículo 35 La presente Ley y sus disposiciones son de orden público.

Artículo 36 La presente Ley debe ser reglamentada en un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de su promulgación.



Artículo 37 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Normas modificatorias

N° de Ley	Artículos modificados
3079	Modif. Art. 27