



DECRETO N° 0193/15

Reglamenta la ley [2818](#)

Publicado: 20-02-2015

Neuquén, 10 de febrero de 2015.

VISTO:

El Expediente N° 4340-001970/13 del registro de la Subsecretaría de Tierras, dependiente del Ministerio de Desarrollo Territorial y la Ley Provincial [2818](#) que regula la realización de Proyectos de Desarrollo Urbanístico ubicados fuera de los ejidos municipales, en jurisdicción provincial; y

CONSIDERANDO:

Que la regulación de los proyectos mencionados en el Visto, se realiza mediante el establecimiento de pautas técnicas y normativas que permitan asegurar el desarrollo urbanístico sustentable, el uso racional del suelo y demás recursos naturales comprometidos en los proyectos de desarrollo urbanístico, la preservación del medio ambiente y el respeto de los aspectos paisajísticos y culturales de cada zona;

Que la Ley mencionada establece que todo suelo ubicado fuera de los ejidos municipales, dentro de la jurisdicción provincial, no podrá ser afectado a uso urbano, ni considerado urbanizable, ni podrán realizarse sobre el Proyecto 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 la Ley;

Que el Artículo 4° de la norma dispone que la reglamentación establecerá las especificaciones técnicas de cada uno de los conceptos relacionados con toda división o fraccionamiento de tierras, 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;

Que desde el Artículo 7° al 10° se establecen los requisitos para la solicitud de aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbanístico;

Que desde el Artículo 11° al 22°, la norma fija los requerimientos para la aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbanístico;

Que la Autoridad de Aplicación de dicha Leyes el Ministerio de Desarrollo Territorial o el organismo que en el futuro lo reemplace;

Que en el Artículo 33° se establece que sin perjuicio de los derechos adquiridos al amparo de la legislación vigente, la reglamentación de la Ley propiciará una regulación paulatina a los desarrollos urbanísticos existentes fuera de los ejidos municipales;

Que asimismo, el Artículo 34° propicia la adhesión de los municipios a la mencionada Ley;



Que la Ley referida y sus disposiciones son de orden público;

Que en este contexto, es necesario establecer el procedimiento a llevar a cabo por la Autoridad de Aplicación para la aprobación de los Proyectos de Desarrollo Urbanísticos, incluyendo la regulación paulatina de los desarrollos existentes, garantizando que los mismos estén en concordancia con el objeto de la ley;

Que, conforme lo establece el Artículo 89° de la Ley de Procedimiento Administrativo Provincial, ha tomado conocimiento e intervención la Asesoría General de Gobierno y la Fiscalía de Estado de la Provincia;

Que el Poder Ejecutivo se encuentra facultado para el dictado de la correspondiente norma legal conforme lo dispone el Artículo 134°, inciso 3°) de la Constitución Provincial;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN

DECRETA:

Artículo 1°: Regláméntase la Ley Provincial [2818](#) sobre “Proyectos de Desarrollo Urbanístico ubicados fuera de los ejidos municipales, en jurisdicción provincial”, de la siguiente manera:

CAPÍTULO I

DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1°: 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.

Reglamentación:

Artículo 1°: *A los fines de implementar lo dispuesto por el presente Artículo, se definen los conceptos descriptos de la siguiente manera:*



- a) *Desarrollo Urbanístico Sustentable: es todo fraccionamiento que determine la conformación y/o ampliación de centros de población, ya sea en zonas urbanas o rurales, asegurando la preservación del medio ambiente, conformando un ambiente sano, racional, y equilibrado, respetando la ecología, la seguridad y el bienestar social de las personas que lo habiten.*
- b) *Uso Racional del suelo: es el proceso en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas, ordenan, regulan y orientan las decisiones y acciones del sector público y privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, en cuanto a los tipos y formas de uso del suelo. Todo centro de población con una racional mezcla de usos permitirá distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda.*

Artículo 2°: 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.

Reglamentación:

Artículo 2°: *Se denominará uso urbano del suelo, al 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 donde se conformen centros de población, siendo parte integrante de una unidad territorial. En el ordenamiento de cada sector, la Autoridad de Aplicación clasificará el uso de la tierra según se establece en el Artículo 57° de la Ley 2217 de Catastro Provincial. La deficiencia, delimitación y ubicación de estas áreas y usos dependerá de las condiciones propias o necesidades del entorno del sector a intervenir, y en un todo de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 1875.*

La dimensión de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

Artículo 3°: *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 N° 3382/99.*

Reglamentación:

Artículo 3°: *Se distinguirán dos tipologías generales de Proyectos de Desarrollo Urbanístico: los de carácter abierto y los de carácter cerrado, definiéndose los mismos de la siguiente manera:*

- a) **PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO ABIERTO:** *Consiste en todo fraccionamiento destinado a la conformación y/o ampliación de centros de población donde fuese necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objetivo de generar nuevos lotes, manzanas y espacios verdes, vinculándolas directamente con la trama existente, incorporándose todas sus calles y espacios verdes al dominio público y consolidando nuevos espacios públicos-urbanos.*
- b) **PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO CERRADO:** *Consiste en todo fraccionamiento destinado a uso residencial predominante y equipamiento complementario, cuyo perímetro tenga un límite material*



definido y acceso restringido. Involucra espacios de usos exclusivos afectados a vivienda familiar y/o viviendas multifamiliares y espacios de uso compartido afectados a vías de circulación interna, dependencias y espacios recreativos. Las calles y espacios verdes dentro de la urbanización serán de uso interno y común entre todos los habitantes de la misma, quedando su mantenimiento y conservación a cargo de todos los propietarios.

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.

Reglamentación:

Artículo 4°: El Proyecto de Desarrollo Urbanístico definido por el Artículo 3° de la Ley estará compuesto por los siguientes conceptos técnicos:

- a) **Espacios circulatorios:** Consisten en todas las vías de tránsito para vehículos y peatones que resulten de la subdivisión o fraccionamiento del suelo. El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de las manzanas, los espacios parcelarios verdes o libres, ya sean públicos o comunes, 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 trazado vial será conformado mediante la prolongación de la red vial del entorno inmediato, salvo que por otras razones urbanísticas se justifique otro trazado. Los anchos mínimos de calle, los fijará la Autoridad de Aplicación de acuerdo a las características físicas de cada sector a intervenir.

En caso de urbanizaciones cerradas deberá cederse una franja perimetral con destino a vía de circulación. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la Autoridad de Aplicación no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la urbanización cerrada.

- b) **Espacios verdes y libres públicos:** Consisten en aquellos 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.

Los espacios verdes o libres públicos serán dimensionados en base a la población potencial. Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, boulevares, plazas y parques públicos, etc..

- c) **Manzanas:** Consisten en una superficie de terreno o agrupación de lotes cuyo conjunto está delimitado en todos sus lados por vías de circulación, ya sean peatonales o vehiculares.
- d) **Espacios parcelarios:** Consisten en aquellas fracciones de terreno que tienen por lo menos uno de sus lados adyacentes a una vía de circulación, en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 82° del Decreto 3382/99. Las parcelas a urbanizar cumplirán con las superficies mínimas fijadas por el presente Reglamento. Cuando por razones del trazado de calles o condiciones físicas no se pudiera asignar a todas las parcelas proyectadas, las medidas mínimas fijadas por el presente Reglamento, se permitirá hasta un diez por ciento (10%) del total de las parcelas con medidas inferiores a las establecidas.



Lo reglamentado en este inciso complementa la definición de parcela que brinda la Ley 2217 de Catastro Territorial Provincial.

- e) **Intensidad de Ocupación:** De acuerdo a la densidad poblacional por metro cuadrado se distinguirán dos categorías, lo que permitirá clasificar la intensidad del asentamiento humano en el territorio:
- 1) **Población rural:** La edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural. La densidad de población promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea. Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores a la establecida en este inciso, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.
 - 2) **Población agrupada:** Corresponde a las áreas urbanas y suburbanas cuya edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios. Todo proyecto que supere una densidad de población promedio a cinco (5) habitantes por hectárea, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se incluirá en esta categoría.
- f) **Factores de Ocupación:** Consisten en las restricciones que regulan el porcentaje de ocupación con las construcciones en relación con la superficie total de la parcela a intervenir.

Denomínese 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.

Denomínese 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. Ambos factores determinarán los volúmenes edificables. 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.

La Autoridad de Aplicación establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de los usos permitidos, la población prevista, la densidad de ocupación, una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres público y la superficie cubierta por habitante que se establezca. Asimismo determinará áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas de edificación (L.E.) y ejes divisorios de predios (E.D.P.), con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

En la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares y para los supuestos de uso “no residencial” será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cocheras, previéndose una superficie de quince (15) metros cuadrados por módulo vehicular.

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.

Reglamentación:



Artículo 5°: Sin reglamentar.

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.

Reglamentación:

Artículo 6°: La Autoridad de Aplicación fijará para cada zona y de acuerdo a las características físicas, de accesibilidad y de infraestructura disponible, las superficies mínimas de las parcelas para los distintos tipos de Desarrollos Urbanísticos.

Sólo podrán subdividirse manzanas o lotes sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando el titular asegure el suministro de toda la infraestructura necesaria para la provisión de los servicios.

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, salvo que se autorice el cambio de uso de suelo según lo establece la Ley 2818.

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:

l) 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.

Reglamentación:



Artículo 7°: Con el fin de reglamentar lo dispuesto en el presente Artículo, se definen los siguientes criterios para la presentación de la solicitud de aprobación de un Proyecto de Desarrollo Urbanístico ante la Autoridad de Aplicación:

- a) Establézcase que para el caso de no coincidir en el mismo sujeto el proponente y el titular dominial, este último deberá otorgar poder general al proponente.
- b) Sin reglamentar
- c) Se deberá presentar toda la documentación técnica del proyecto en un todo de acuerdo con los requerimientos que disponga la Autoridad de Aplicación. La propuesta de anteproyecto deberá estar firmada por el proponente y el profesional responsable. Los planos del anteproyecto deberán estar sellados por el Colegio o Consejo Profesional respectivo y tener carátula reglamentaria. Los planos deberán indicar el 10% de Cesión al Estado Provincial. En los planos se deberán visualizar los lotes, las calles, los espacios verdes, acceso garantizado desde la vía pública, etc., con sus respectivas superficies y medidas.
- d) Con el fin de generar un procedimiento simultáneo entre la aprobación de la Licencia Ambiental y del Proyecto de Desarrollo Urbanístico, se establece el siguiente mecanismo:
 - d.1) Para que el Proyecto de Desarrollo Urbanístico cuente con visado preliminar y factibilidad de cambio de uso de suelo, otorgado por la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento o Autoridad competente que en un futuro lo reemplace, bastará con la constancia de presentación del Estudio de Impacto Ambiental en la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible o el organismo que en el futuro la reemplace.
 - d.2) Para la aprobación del Proyecto de Desarrollo Urbanístico por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial, el mismo deberá contar previamente con la correspondiente Licencia Ambiental.-
- e) En cuanto a la Declaración Jurada firmada por el titular del proyecto donde consten los compromisos de ejecución de las redes de infraestructura y servicios enumerados en el inciso e) apartado 1) y 2), los mismos quedarán establecidos en un Convenio Urbanístico celebrado entre la Autoridad de Aplicación y el proponente, conforme los parámetros que establece el presente Decreto Reglamentario.

En caso de tratarse de una urbanización de carácter cerrado, el proponente debe asumir también la responsabilidad de asegurar la preservación y el mantenimiento de las mismas, efectuando el tratamiento de las vías de circulación y acceso, parquización, mantenimiento de especies arbóreas, etc.

En cuanto a la provisión de infraestructura y servicios que establece este Artículo es necesario definir las características y requerimientos para tal fin, a saber:

- e.1) APERTURA, ABOVEDAMIENTO Y CUNETEO DE CALLES: Es obligación del proponente ejecutar la apertura de las vías de circulación proyectadas y realizar todos los movimientos de tierra necesarios a fin de asegurar un adecuado escurrimiento de las aguas de modo de evitar los puntos de acumulación de las mismas en áreas a urbanizar o adyacentes. En caso de tratarse de una urbanización de carácter cerrado, el mantenimiento de las calles internas quedará a cargo del consorcio o administración, y el



acceso que vincule a la misma con una vía externa deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

e.2) **PROVISIÓN DE AGUA:** Es obligación del propietario la provisión de agua potable para el total de los lotes y espacios verdes. 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 la urbanización. En caso de tratarse de una urbanización de carácter cerrado, deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. En ambos casos, la aprobación del proyecto, el análisis de la condición de potabilidad del agua, las inspecciones que resulte necesario realizar durante la ejecución y el certificado final de obra estará a cargo del EPAS, acorde a las normas establecidas por dicho ente. En caso de ser necesario, el proponente deberá ejecutar los nexos y conexiones a las redes, los cuales serán a su cuenta y cargo. En caso de tratarse de una urbanización de carácter cerrado, todas las redes quedarán bajo total responsabilidad de consorcio o administración a cargo.

e.3) **DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES:** Será obligación del propietario realizar la forestación de las calles correspondientes a la urbanización y la parquización de las parcelas destinadas a espacios verdes. El proyecto de forestación de la urbanización deberá ser incluido y aprobado en la correspondiente Licencia Ambiental.

e.4) **TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS:** Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.). El mismo deberá estar detallado en el Estudio de Impacto Ambiental y autorizado por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible en la correspondiente Licencia Ambiental. En todos los casos, deberán contar con un plan de gestión de residuos sólidos urbanos, pudiéndose suscribir convenios con el municipio más cercano para la disposición final de los mismos.

En caso de urbanizaciones cerradas se deberá garantizar 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. La infraestructura de servicios, recolección interna y disposición final de los residuos sólidos urbanos, así como el equipamiento comunitario propio serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de las urbanizaciones cerradas.

f) El monto de la póliza será equivalente al cinco por ciento (5%) del importe total de las inversiones a realizar, tomando como base el monto total de las obras que resulten de lo previsto por cada una de las reparticiones intervinientes y los presupuestos presentados por el titular del proyecto. Dicha garantía de cumplimiento se solicitará dentro de los 15 días hábiles de notificado el Decreto de Aprobación del Proyecto Urbanístico y su vigencia deberá ser por todo el tiempo que demande el cumplimiento contractual.

Las garantías exigidas por la Ley podrán ser constituidas mediante las siguientes formas a opción del desarrollador:

a) En efectivo, con depósito en el Banco de la Provincia del Neuquén S.A, en la cuenta numerada que a ese propósito indique la Autoridad de Aplicación, acompañando la boleta pertinente; b) En títulos o bonos, aforados a su valor nominal, al portador, de la deuda pública Nacional o Provincial siempre que se coticen oficialmente en Bolsa de Comercio de Buenos Aires; c) Con la afectación de créditos que el



proponente o adjudicatario tenga liquidados y al cobro en organismos de la Administración Provincial, a cuyo efecto el interesado deberá presentar en la fecha de la constitución de la garantía, la certificación pertinente, emitida por la Contaduría General de la Provincia; d) Con aval bancario expedido por Banco autorizado, constituyéndose en fiador solidario, liso y llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de división y excusión en base al Código Civil. No deberá contener fecha de vencimiento, allanándose expresamente a la Ley y al contrato motivo de la misma, aún cuando no fueren pagados por el tomador los valores que demanden su costo. Deberá expresar asimismo, nombre de la entidad bancaria, si es casa matriz o sucursal, domicilio y firma autorizante, con aclaración de la misma; g) Con seguro de caución de acuerdo a pólizas aprobadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, con los anexos, condiciones generales y particulares, y suplementos, adhiriéndose al Decreto Nacional N° 411169 o con el texto ordenado según el mismo. Todos los documentos integrantes de la póliza, serán firmados por el mismo autorizante y vendrán acompañados del recibo de pago original correspondiente por cada una de ellas, cuando las mismas no contengan cláusulas de validez en tal sentido. Solo se admitirán Pólizas que contemplen la cláusula de reajuste prevista en el Art. 4° de las Condiciones Generales, que para las Pólizas de Seguro de Caución, fueran aprobadas por la Resolución General N° 17047 de la Superintendencia de Seguros de la Nación. (Dec. 494/83); f) Con pagaré o documento a la orden.

En caso de que las obras de infraestructura no se ejecuten en el plazo establecido, la Provincia podrá disponer la ejecución de las mismas directamente o mediante contratación de terceros a cargo del propietario, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial.

Finalizada la Ejecución de la infraestructura el titular, previo cumplimiento de lo establecido en el Convenio Urbanístico y el Decreto de aprobación del proyecto de desarrollo urbanístico, podrá solicitar la devolución o cancelación de las garantías constituidas, no originando dicho procedimiento derecho alguno al reclamo de intereses o indemnizaciones en concepto de depreciación monetaria.

- g) Se deberá presentar toda la documentación técnica del proyecto en un todo de acuerdo con los requerimientos y procedimientos que establezca la Autoridad de Aplicación.
- h) Todo emprendimiento urbanístico fuera de ejido municipal deberá contar para su aprobación con la factibilidad de vertido o tratamiento del efluente cloacal y de captación de agua emitida por la Dirección Provincial de Recursos Hídricos o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- i) Es obligación del propietario ejecutar las obras de distribución de energía eléctrica y alumbrado público que fie el Ente Provincial de Energía del Neuquén (EPEN), quedando a cargo del mismo la aprobación del proyecto, la fiscalización de obras y el otorgamiento del certificado final. Toda urbanización deberá contar con red de alumbrado público la cual deberá ser aprobada por EPEN.

Todas las obras necesarias, inclusive los nexos, serán a cuenta y cargo del propietario. En los casos donde no exista la posibilidad de provisión de energía eléctrica a través de la red de distribución, el sistema de autoabastecimiento propuesto deberá ser aprobado por el Ente Provincial de Energía Eléctrica de la Provincia.



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.

Reglamentación:

Artículo 8°: A pedido del interesado, los organismos intervinientes suministrarán las especificaciones de obras, de acuerdo a las particularidades de cada caso. Cumplimentadas las exigencias o aprobados los proyectos de obra, dichos organismos podrán realizar las inspecciones que estimen convenientes para controlar el avance de los trabajos.

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.

Reglamentación:

Artículo 9°: Sin reglamentar.

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

Reglamentación:

Artículo 10°: Sin reglamentar.

CAPÍTULO III

DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

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.

Reglamentación:

Artículo 11°: Sin reglamentar.

Artículo 12°: La Autoridad de Aplicación desestimará 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.

Reglamentación:

Artículo 12°: Sin reglamentar.

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.

Reglamentación:

Artículo 13°: En los casos en el que el Proyecto de Desarrollo Urbanístico afecte o impacte ambiental, social, cultural o económicamente el desarrollo urbano de un municipio, la Autoridad de Aplicación consultará con el mismo para que emita opinión en un plazo no mayor a 15 días hábiles de remitido el mismo. En caso de no obtener respuesta alguna en el tiempo mencionado y visto que la consulta es a los efectos de que tomen conocimiento y mera vista del mismo, se proseguirá con el procedimiento establecido en el presente Decreto Reglamentario.

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.

Reglamentación:

Artículo 14°: Emitido el dictamen favorable por parte de la Autoridad de Aplicación y habiendo sido evaluado por el Poder Ejecutivo, el mismo comunicará al titular del proyecto la necesidad de publicación, por su cuenta y cargo, de la síntesis del Proyecto de Desarrollo Urbanístico en un diario de circulación provincial. Dicha publicación deberá indicar como mínimo: características del proyecto, ubicación, cantidad de lotes, superficies totales, número de expediente provincial. Cumplida la publicación, el propietario deberá acreditar la misma y en su caso, el Poder Ejecutivo instrumentará la aprobación y habilitará el cambio de uso de 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.

Reglamentación:

Artículo 15°: Sin reglamentar.



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.

Reglamentación:

Artículo 16°: *La tramitación de los planos de mensura deberá ser en un todo de acuerdo con los requerimientos de la Ley 2217 de la Dirección de Catastro Provincial y del Decreto Reglamentario N° 3382/99, que fían el procedimiento a tener en cuenta para la tramitación y registración de planos.*

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.*

Reglamentación:

Artículo 17°: *Se deberá proceder en un todo de acuerdo a las normas complementarias y Manual de Procedimientos que dicte la Autoridad de Aplicación. En los casos de Proyectos de Desarrollo Urbanísticos que se encuentren cercanos a la trama urbana de un municipio, deberá priorizarse la continuidad de la misma, aplicando la reglamentación urbanística aprobada por este último.*

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.*

Reglamentación:

Artículo 18°: *Teniendo en cuenta que el espíritu de las cesiones al dominio público es la retribución en beneficio de la comunidad, se establece en la presente reglamentación el siguiente procedimiento:*

- 1)** *El sector a ceder deberá ser consensuado entre el titular del proyecto urbanístico y la Autoridad de Aplicación, debiendo tener relación directa con las vías de circulación principales.*
- 2)** *El titular del proyecto también deberá ejecutar por su cuenta y riesgo las redes de infraestructura para abastecer a la/s parcela/s cedidas gratuitamente al Estado Provincial.*



- 3) *Las cesiones deberán ser aprobadas a través del mismo Decreto de aprobación del proyecto urbanístico.*

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.

Reglamentación:

Artículo 19°: *Sin reglamentar.*

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.

Reglamentación:

Artículo 20°: *Una vez aprobado el Proyecto Urbanístico, el titular deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación y la Subsecretaría de Ingresos Públicos, informes de venta, preventa, cesión o cualquier compromiso similar, de manera trimestral. DE LOS INFORMES DE VENTA*

- 1) *El titular presentará trimestralmente un informe de venta, preventa, cesión o cualquier compromiso similar.*
- 2) *En el informe se deberá incluir copia de los documentos de cada una de las operaciones, con fecha cierta y avalados por un escribano público.*
- 3) *El incumplimiento de este requerimiento hará pasible al titular de las sanciones y penalidades previstas en el Régimen Sancionatorio de la misma 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.*

Reglamentación:

Artículo 21°: *En caso que se constatará algún incumplimiento respecto a la publicidad para la comercialización de los proyectos de desarrollo urbanístico, la Autoridad de Aplicación deberá:*

- a. *Disponer el cese de la publicidad.*



- b. *Proceder de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo IV: DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO de la Ley 2818.*
- c. *Dar a conocer al público el cese de la publicidad, consignando las irregularidades o falsedades detectadas en la misma.*
- d. *Notificar al Colegio Profesional correspondiente sobre las faltas en las que, eventualmente, hubiera incurrido el profesional actuante en relación a las infracciones aquí mencionadas.*

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.

Reglamentación:

Artículo 22°: *Sin reglamentar.*

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.*

Reglamentación:

Artículo 23°: *Sin reglamentar.*

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-.*

Reglamentación:

Artículo 24°: *Los sumarios por infracción, podrán iniciarse de oficio o por denuncia de un tercero. Las actuaciones de oficio se iniciarán mediante la confección de un acta, por triplicado, en donde se hará constar:*

- 1) *Denominación del proyecto de desarrollo urbanístico y domicilio real.*
- 2) *Datos del titular, lugar y fecha en el que se constató la presunta infracción.*
- 3) *Nombre y apellido de los funcionarios actuantes.*



- 4) Descripción de los hechos.
- 5) Identificación de la Norma Legal presuntamente infringida.
- 6) Firmas del inspector actuante y del infraccionado.

Notificado de la infracción imputada, dentro del término de diez (10) días hábiles, el sujeto implicado presentará formal descargo y ofrecerá en su caso, las pruebas de que intente valerse, debiendo constituir domicilio legal en la jurisdicción provincial y, en caso de ser persona jurídica presentar el documento que avale la representación legal.

En el supuesto que el presunto infractor, se negara a firmar el instrumento público, el funcionario actuante hará constar en el acta tal circunstancia, procediendo a fijar la misma en la puerta del establecimiento o bien, en caso de no existir ningún sitio donde exponerla, la notificación respectiva se realizará por edictos con transcripción del Acta correspondiente.

Ofrecido descargo en tiempo y forma será la Autoridad de Aplicación quien ante hechos controvertidos abrirá la causa a prueba, la que deberá diligenciarse en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, pudiendo ampliarse el mismo por igual término cuando la naturaleza del hecho lo requiera.

Una vez concluida la etapa de prueba, la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento emitirá un informe técnico, donde deberán expresarse las conclusiones y opiniones fundadas que el hecho objeto de la diligencia merezca, como así también si el mismo “prima facie” configura o no una infracción y, en su caso, a que norma o directiva. Deberán asimismo, agregarse todos los elementos de convicción que sustenten las conclusiones arribadas.

Dicho informe será remitido a la Dirección General de Asesoría Legal del Ministerio de Desarrollo Territorial, acompañando proyecto de Resolución, a los fines de someterlo al análisis respectivo. Cumplido ello, las actuaciones serán remitidas a la Autoridad de Aplicación para la emisión de la Norma Legal respectiva.

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.

Reglamentación:

Artículo 25°: Sin reglamentar.

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 14º 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 14º 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 14º de la presente Ley;*
- g) *Publiciten u ordenen publicar 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.*

Reglamentación:

Artículo 26º: Sin reglamentar.

Artículo 27º: Fijanse 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 veinte (20) y quinientos (500) JUS, podrán ser aplicadas de manera única o conjunta con la sanción indicada en el inciso c) del presente Artículo. Las multas deberán 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 impongan las multas serán considerados títulos ejecutivos hábiles a los efectos de su cobro por vía de apremio fiscal;*
- c) *Clausura: la Autoridad de Aplicación podrá disponer la clausura temporaria o definitiva de los Proyectos de Desarrollo Urbanístico cuando los mismos no se ajusten a las disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.*

Reglamentación:



Artículo 27°: Sin reglamentar.

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.

Reglamentación:

Artículo 28°: Respecto de la gravedad de la infracción, se considerarán: a) Muy Leves aquellas que tengan que ver con el incumplimiento de las formalidades impuestas por la ley para la presentación y desarrollo de un emprendimiento urbanístico, a todas ellas les corresponderá como sanción Apercibimiento; b) Leves: Aquellas conductas que constituyan una alteración que pueda afectar la seguridad, o el medio natural y antrópico, las cuales serán pasibles de Multa; c) Graves: Aquellas que ocasionen un daño inminente al medio natural y antrópico con imposibilidad de revertir la situación creada, a todas las de esta categoría, les corresponde la aplicación de Multa y/o Clausura.

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

Reglamentación:

Artículo 29°: Sin reglamentar.

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.

Reglamentación:

Artículo 30°: Comprobada la inmediatez del riesgo y el peligro de daño inminente al medio natural, podrá la Directora Provincial de Desarrollo Urbano y Equipamiento, mediante un Acta labrada en el lugar del hecho, ordenar la paralización preventiva de las obras y/o actividades y toda otra medida que estime pertinente para el cumplimiento de los fines que prevé la Ley 2818.

Dicha medida podrá ser total o parcial a la obra o proyecto, o a sectores o equipos que causaren dicho daño o riesgo inminente, debiendo el agente o funcionario interviniente elevar las actuaciones ante la autoridad competente en forma inmediata.

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse sobre la convalidación de la paralización preventiva, dentro de los tres (3) días hábiles, contados a partir de que la misma hubiere sido impuesta. En caso de darse



intervención a otro organismo competente, el plazo será de cinco (5) días hábiles. El interesado podrá recurrir la decisión ante la autoridad que convalidó la medida impuesta, dentro de los tres (3) días hábiles de notificado, debiendo fundar el recurso y ofrecer la prueba de que intente valerse.

La Autoridad deberá resolver el recurso planteado, que no tendrá efecto suspensivo, dentro de los diez (10) días hábiles de haber sido impuesto.

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.

Reglamentación:

Artículo 31°: Autoridad de Aplicación establecerá un cronograma, indicando las medidas que deberá realizar el infractor para volver las cosas al estado anterior de cometida la falta, y el plazo correspondiente.

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.

Reglamentación:

Artículo 32°: Sin reglamentar.

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.

Reglamentación:

Artículo 33°: DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Quienes sean titulares dominiales de inmuebles situados en desarrollos urbanísticos ejecutados con anterioridad a la sanción de la presente Ley, hayan contado con la aprobación oportunamente o no, que carezcan de todos o algunos de los servicios básicos, infraestructura y equipamiento, tendrán la obligación de regularizarse en un todo de acuerdo a los requerimientos mínimos que establece la presente reglamentación. Las obras de los servicios básicos de infraestructura serán efectuadas por cuenta y cargo de los propietarios. Para ello deberán iniciar el correspondiente proceso de regularización en un plazo máximo de doce meses (12) de la publicación del presente Decreto. La Autoridad de Aplicación podrá suspender provisoriamente la aprobación de planos o impedir la edificación hasta tanto se comience con el proceso de regularización de redes de servicios.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Autoridad de Aplicación denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

Para regularizar cualquier urbanización, los titulares deberán proceder en un todo de acuerdo a las normas complementarias y Manual de Procedimientos que dicte la Autoridad de Aplicación.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

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

Reglamentación:

Artículo 34°: Sin reglamentar.

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



Reglamentación:

Artículo 35°: Sin reglamentar.

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

Reglamentación:

Artículo 36°: Sin reglamentar.

Artículo 37°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Reglamentación:

Artículo 37°: Sin reglamentar.

Artículo 2°: Facúltase a la Autoridad de Aplicación a dictar las correspondientes normas complementarias y manuales de procedimiento para la correcta implementación de la misma.

Artículo 3°: El presente Decreto será publicado íntegramente en el Boletín Oficial y entrará a regir el día siguiente al de su publicación.

Artículo 4°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro de Desarrollo Territorial.

Artículo 5°: Comuníquese, publíquese, dése intervención al Boletín Oficial y cumplido, Archívese.