

TÍTULO II ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

“ORDENAMIENTO EDIFICIO. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICIAS DE FRACCIONAMIENTOS UBICADOS A 800 M. DE PARQUES O EN COSTADOS DE CAMINOS TURÍSTICOS”

LEY Nº 3.776

MODIFICADO POR LEY Nº 5.239

Art. 1: Todo fraccionamiento de tierras pertenecientes a predios no urbanizados que ubiquen a una distancia menor de ochocientos (800) metros de los límites de un parque provincial o municipal, deberá efectuarse de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley, quedando también sujeta a ellas las construcciones e instalaciones que en él se ejecuten.

Art. 2: A los efectos de lo establecido en el Art. 1 se considerará a los predios como no urbanizados cuando a la fecha de promulgación de la presente Ley no contaren con trazado regular de calles, ya en servicio, y carecieren de servicios públicos de agua corriente y energía eléctrica.

Se considerará trazado regular de calles aquel que permita el acceso normal a todas las fracciones, haciendo innecesaria la apertura de nuevas circulaciones.

Art. 3: Los fraccionamientos a que se refiere la presente Ley deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Sus calles, convenientemente distanciadas para permitir una circulación regular de vehículos desde las vías principales, deberán tener un ancho mínimo de veinte (20) metros de los cuales deberán destinarse al tránsito de vehículos no menos de doce (12) metros. Las veredas peatonales deberán contemplar un ancho mínimo pavimentado de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), siendo el remanente destinado al trazado obligatorio de acequias de riego y jardines con la correspondiente forestación;

b. Los terrenos lindantes con los parques públicos deberán separarse de éstos mediante una franja para circulación de cien metros de ancho como mínimo.

Ella deberá contar con: a- Calle de servicio para los lotes frentistas de dieciséis metros de ancho, destinando doce metros para calzada y cuatro metros para vereda y acequia; b- Espacio verde de separación de tres metros de ancho, y c- Franja de circulación y parquización.

Las calles de servicio tendrán conexión con la avenida principal a distancias no menores de trescientos metros (300 m.) ni mayores de cuatrocientos metros (400 m.), o por sus extremos cuando fuera de menor longitud total.

c. Podrán proyectarse circulaciones separadas para vehículos y peatones, siempre que exista correspondencia entre ellas y todos los lotes queden servidos simultáneamente. En estos casos la suma de los anchos deberá cumplir las medidas mínimas establecidas para calles comunes en el inciso a).

d. Los lotes comunes deberán tener una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con lado mínimo de dieciséis (16) metros. Serán preferiblemente en forma regular, pudiendo el Consejo de Loteos rechazar la distribución cuando manifiestamente existieran soluciones que permitan cumplir con tal condición.

En los loteos esquineros o en aquellos correspondientes a curvas u otras irregularidades no solucionables del loteo, podrán autorizarse fracciones que cumplan con el setenta por ciento (70%) de las dimensiones antes indicadas.

e. En los lotes comunes la línea de edificación deberá estar retirada cuatro (4) metros como mínimo del frente de la fracción, debiendo destinarse el terreno comprendido entre ambas a jardines limitados por cercos de una altura no mayor de un (1) metro. En los lotes que sean frentistas a los paseos públicos o a avenidas convergentes a ellos, dicha línea deberá estar retirada diez (10) metros como mínimo.

f. Los lotes que tengan su frente sobre una avenida ya existente que limite al parque o sea convergente a él tendrán su límite frontal sobre una paralela al eje existente y distante de él cincuenta (50) metros; quedarán separados de la avenida por intermedio de una calle de servicio de doce (12) metros de ancho como mínimo de calzada y cinco (5) metros de jardines interpuestos entre ambas. Las uniones de ambas trochas no podrán efectuarse a distancias menores de trescientos (300) metros.

Art. 4: Las disposiciones del inciso f. del Art. 3 también serán de aplicación obligatoria en todos los fraccionamientos que se realicen en los siguientes lugares:

a. Ambos costados del Circuito de Circunvalación del Challao en toda la extensión de Avenida Champagnat y tramo comprendido entre esa localidad y el Cerro de la Gloria.

b. Camino a Puesto Lima en toda su extensión.

c. Camino de Acceso al Dique El Carrizal en toda su extensión, comprendida entre la Ruta Nacional N° 40 Sur y el Dique Gobernador Tiburcio Benegas.

d. Acceso Sudoeste, Ruta Provincial N°82 y Ruta Nacional N° 7 hasta las localidades de Cacheuta, Potrerillos y Uspallata, desde el fin de la actual zona urbana de la Ciudad de Godoy Cruz.

e. Camino desde Potrerillos por Estancias El Plata y La Carrera hasta San José en el Departamento Tupungato.

f. Todos los caminos o tramos de caminos que a este efecto declare el Poder

Ejecutivo de carácter turístico.

Art. 5: Los predios incluidos en los fraccionamientos a que se refiere la presente Ley, quedan sujetos a las obligaciones edilicias que a continuación se detallan, quedando automáticamente incorporadas a los reglamentos municipales respectivos:

a. Únicamente podrán construirse viviendas unifamiliares, una por cada lote, o viviendas multifamiliares.

b. Las viviendas unifamiliares deberán ser solucionadas en una sola planta o con un máximo de altura sobre el nivel general del terreno circundante de siete metros. Las construcciones sobre nivel natural de terreno deberán estar separadas como mínimo dos metros del límite del terreno.

Los espacios comprendidos entre la línea municipal y la línea de edificación y todos aquellos otros que resulten vistos desde el exterior deberán estar parquizados de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

El abandono de la parquización por parte del propietario del local, dará lugar a que las superficies en tal estado sean reputadas como baldías, a los efectos impositivos del año en que ello se verificara.

c¹. Las viviendas multifamiliares solamente podrán ser desarrolladas con todos sus parámetros terminados como fachadas y construidas circundadas por terrenos parquizados a razón de cien metros cuadrados de éstos por cada unidad de vivienda. Las construcciones deberán estar separadas de las medianeras por un espacio no menor de tres metros. Para el caso de dos viviendas apareadas que ocupan un mismo lote, los retiros mencionados en el párrafo anterior podrán ser ocupados con construcciones, quedando a criterio de cada Municipio la reglamentación de los porcentajes de ocupación de los mismos. (Ley 5.239)

d. Dentro de los bloques de viviendas multifamiliares o en lotes especiales podrán disponerse construcciones para alojar exclusivamente al comercio minorista y servicios auxiliares de las viviendas incluidas en el fraccionamiento.

Los Organismos Municipales verificarán que su desarrollo y ornamentación guarde las líneas generales del estilo en el que se encuentran incluidas.

e. Prohíbese la instalación en el fraccionamiento de todo comercio, industria o servicio que no responda a lo indicado en el inciso anterior.

Art. 6: A partir de la fecha de promulgación de la presente Ley las Municipalidades no otorgarán certificados de habilitación a locales ubicados en terrenos incluidos en sus previsiones, para ser destinados a industrias, comercios mayoristas o cualquier otra actividad que no constituya un servicio afín con el parque o de posible fraccionamiento a realizar.

Art. 7: En todo lo referente a ochavas, espacios verdes, donaciones, tramitaciones, aprobación y venta, serán de aplicación las disposiciones incluidas en la

¹ Texto según Modific. Ley N° 5.239

Ley 3.596, siendo pasibles los infractores de las penalidades establecidas en su Capítulo 1.

Disposiciones especiales

Art. 8: El ancho mínimo de calles libradas al servicio público, sean en fraccionamientos urbanos o rurales, para vivienda o explotación, será de veinte metros, cuyos rasgos deberán ser donados a la Dirección Provincial de Vialidad o Municipio respectivo, según correspondiere, previo a la materialización del fraccionamiento.

Art. 9: Incorpórase como último párrafo del inciso a) del Art. 27 de la Ley 2.520 el siguiente:

«Los caminos que fueran declarados por el Poder Ejecutivo de interés turístico tendrán un ancho mínimo de cien (100) metros, o sea que no podrá edificarse a menor distancia de cincuenta (50) metros del eje del camino en servicio.

Art. 10: Las disposiciones de la presente Ley serán aplicadas a todos los fraccionamientos que a la fecha de su promulgación no se encontraren aprobados por el Poder Ejecutivo.

Art. 11: Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ley.

Art. 12: Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro Oficial.

«USO, FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA ZONA OESTE DEL GRAN MENDOZA»

LEY Nº 4.886

MODIFICADA POR LEY Nº 5.046; LEY Nº 4.886; LEY Nº 6.129 LEY Nº 6.186

Art. 1: El uso, fraccionamiento y ocupación del suelo de la Zona Oeste del Gran Mendoza se regirán por las disposiciones de la presente Ley.

Capítulo I

Del objeto, ámbito, fines y sujeto de aplicación

Art. 2: La Zona Oeste del Gran Mendoza queda comprendida por los siguientes límites:

- En el Departamento Las Heras, línea imaginaria que une el punto A (ubicado a 9.800 m. al Oeste sobre la prolongación de calles Maza y Gobernador González, contados desde el cruce de Maza y Sarmiento) con Maza y Sarmiento; Sarmiento, Uruguay, Perú; Zanjón de los Ciruelos, límite de Las Heras y Capital hasta el punto B (ubicado a 8.200 m. al Oeste sobre la línea límite Capital-Las Heras,

contados desde el cruce de Boulogne Sur Mer y Zanjón de los Ciruelos), y línea imaginaria que une los puntos B y A.

- En el Departamento Capital: línea límite con Las Heras desde el punto B hasta el cruce de Boulogne Sur Mer y Zanjón de los Ciruelos; Boulogne Sur Mer hasta Zanjón Frías, línea límite entre Capital y Godoy Cruz hasta el punto C (ubicado a 7.500 m. al Oeste sobre la línea límite Capital-Godoy Cruz, contados desde el cruce de Boulogne Sur Mer y Zanjón Frías); y línea imaginaria que une puntos C y B.

- En el Departamento Godoy Cruz: línea límite con Capital, desde el punto C hasta el cruce del Zanjón Frías y Boulogne Sur Mer; Boulogne Sur Mer; Zanjón Maure; Joaquín V. González; Ruta Panamericana hasta el cruce con Río Seco Liniers; línea departamental con Luján de Cuyo y Las Heras hasta el punto D (ubicado a 4.100 m. al Oeste sobre la línea límite Sur departamental, contados desde la intersección de Ruta Panamericana y Río Seco Liniers) y línea imaginaria que une los puntos D y C.

Fines

Art. 3: Se considera como fines de esta Ley:

- La preservación, desarrollo y mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, para asegurar la disponibilidad de zonas verdes y de esparcimiento de uso público (áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico), que requiere el bienestar de todos los habitantes del Gran Mendoza.

La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de las consecuencias de las alteraciones ya producidas (disminución de la superficie destinada inicialmente a parque, interferencias por la concentración de equipamiento sanitario y de seguridad, especulación de la tierra, etc.), para crear las condiciones que posibiliten satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad en cuanto a vivienda, comercio, industria, recreación y demás equipamientos esenciales para la vida urbana, evitando los altos costos económicos y sociales y aumentando los niveles de rentabilidad de las inversiones públicas y privadas.

Art. 4: Estarán sometidas al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas y privadas, que actúen en la zona.

Capítulo II De las definiciones

Areas

Art. 5: A los efectos de esta Ley entiéndese por:

a. *Area Urbana:* La destinada a asentamientos humanos concentrados en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y

las de producción compatibles entre sí, y que en conjunto conforma el alojamiento integral de la población.

a.1.1. *Subárea Urbanizada*: El sector del área urbana continuo o discontinuo, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario para permitir un modo de vida urbano.

a.1.2. *Subárea Semiurbanizada*: El sector intermedio o periférico del área urbana, con parte de servicios de infraestructura y equipamiento y alto porcentaje de baldíos; y que, completado, pasará a constituirse en subárea urbanizada.

a.2. *Área Complementaria*: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas para ensanche de la misma o sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

a.3. *Área de Reserva*: El sector que se delimite conveniente para futuras ampliaciones del área urbana.

a.4. *Área de Recuperación*: La que en su estado actual no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

Usos

b. *Usos*: Acción coordinada de varias personas en actividades comunes que se repiten en forma continuada en una localización definida.

Uso del suelo: La utilización de las parcelas con o sin edificación y/o instalaciones con fines residenciales, industriales, comerciales, institucionales de servicio, de esparcimiento o rural.

b.1. *Uso del suelo residencial*: El destinado a asentamientos urbanos, con vivienda de morada permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo.

b.1.1. *Uso del suelo residencial individual*: El que se desarrolla en edificios o instalaciones que, construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), poseen un núcleo de servicios (cocina y baño) de uso familiar por unidad, provisión de fluidos y sistemas de drenajes individuales, de modo que cada una constituya una unidad funcional independiente.

b.1.2. *Uso del suelo residencial colectivo*: El que se desarrolla en edificios o instalaciones que, construidos sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), cuentan con múltiples unidades habitacionales con servicios centrales de agua corriente, gas, sanitarios, cloacales, calefacción, refrigeración, teniendo dichas unidades habitacionales o sus propietarios elementos estructurales en común: cimientos, muros maestros, techos, patios, solares, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, accesos, jardines, locales de comercio, alojamientos de portero y porterías, tabiques y muros divisorios, ascensores, montacargas, tratamiento de residuos, etc.

b.1.3. *Uso del suelo residencial extraurbano*: El destinado a asentamientos residenciales no intensivos, emplazados en el área complementaria o rural, donde la vegetación y el paisaje son elementos dominantes. En ellos se localizan

las Urbanizaciones Parque y los Clubes de Campo.

b.2. *Uso del suelo comercial*: El destinado a la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas.

b.3. *Uso del suelo institucional*: El destinado al desarrollo de actividades estatales (excepto las de carácter industrial) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general.

b.4. *Uso del suelo industrial*: El destinado a: 1- la producción de bienes, transformación (física o química o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas), 2- el montaje, ensamblaje, fraccionamiento o reparación de productos (por medios mecánicos o manuales); 3- la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial; 4- el almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descritos o de los productos resultantes de los mismos (acabados o partes).

b.5. *Uso del suelo recreacional o esparcimiento*: El destinado principalmente a espacios verdes (Parque, Parque infantil, Parques de descanso y cultura), áreas de deportes (piscinas cubiertas y descubiertas, pistas de ciclismo, Hipódromo, Pistas de esquí artificiales, Pistas de carrera, Pistas de patinaje artificial, etc.), para la realización de actividades activas y ociosas, de uso público o privado, con el equipamiento adecuado a dichos usos.

F~ b.6. *Uso del suelo rural*: El destinado a la explotación de los «recursos naturales renovables» y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

b.7. *Uso del suelo dominante*: El que señalándose por esta Ley como preferencial para determinada zona, la caracteriza, subordinando los demás usos.

b.8. *Uso del suelo condicionado*: El que pudiendo ser compatible con el uso dominante sólo podrá efectuarse subordinadamente a éste; previa autorización especial, tendiente a asegurar la no existencia de incompatibilidad con el uso dominante,

b.9. *Uso existente del suelo*: El que a la fecha de vigencia de esta Ley se estuviera realizando en un inmueble determinado, mientras no cambiare de fin.

b. 10. *Uso nuevo de suelo*: El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ley, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si éste tenía una finalidad distinta.

b. 11. *Uso público del suelo*: Es el espacio cuya función es servir a la comunidad y es de propiedad estatal.

b.12. *Uso común del suelo*: El espacio de propiedad privada de uso común de todos los propietarios.

Parcelamiento

c. *Parcelamiento*: Cualquier clase de división del terreno.

c.1. *Loteo*: Todo parcelamiento de tierra con el fin de crear nuevas áreas urbanas y/o ampliar las ya existentes con apertura de calles o vías, con la crea-

ción y provisión de espacios libres, verdes, de utilidad pública o del dominio público o del dominio privado municipal y la realización de determinadas obras de infraestructura.

c.2. *Simple subdivisión*: Todo parcelamiento de tierra sin la apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público y que modifiquen la estructura radical de los parcelarios existentes del registro gráfico catastral y no supere la cantidad de 10 (diez) predios.

c.3. *Subdivisión de condominio*: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo con escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad Raíz a nombre de los mismos.

c.4. *Subdivisión por sucesorio*: Todos aquellos casos de división judicial por aplicación de las disposiciones del Código Civil referidas a la sucesión universal por causa de muerte.

Urbanización parque

d. *Urbanización Parque*: Toda forma particular de asentamiento urbano localizado en zona suburbana en la cual el tipo de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo utilizado, conforman áreas urbanizadas donde la vegetación y las condiciones paisajísticas se manifiestan como elementos dominantes del conjunto.

Club de Campo

e. *Club de Campo*: Es el área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y presenta las siguientes características:

- Estar localizado en área no urbana.
- Una parte de la misma se encuentra equipada para la práctica de las actividades deportivas, sociales o culturales, en pleno contacto con la naturaleza, la parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- El área común de esparcimiento y el área de vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que la convierta en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán modificarse sus actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda.

Servicios urbanos: Actividad que resulta de poner en funcionamiento instalaciones para satisfacer necesidades básicas de la comunidad en lo referente a infraestructura y equipamiento y que pueden o no ser prestadas por el Estado.

f.1. *Servicio de Infraestructura*: Son los centros de producción, almacenaje, aprovisionamiento y sus redes de distribución integradas por: obras viales, arbolado público y por un tejido en parte subterráneo y en parte aéreo correspondien-

te al agua potable, desagües, electricidad, gas, teléfono, télex, C, etc.

£2. Servicio de Equipamiento Comunitario: Es el conjunto de instalaciones cubiertas y/o libres, fijas o móviles, de diferentes grados de complejidad y jerarquía destinados a la comunidad y que corresponde a los aspectos:

sanitario, comercial, educativo, cultural, religioso, asistencial, espacios libres verdes, turístico, recreativo, deportivo, financiero, profesional, administrativo, de gobierno y seguridad.

Límites

g. *Línea Municipal o Cierre:* La que establece el límite, en una vía pública, entre el dominio público y privado.

h. *Frente de lote, parcela o fracción:* Es el lado, o los lados del terreno colindante con la vía pública o con accesos y/o pasajes del dominio privado en el caso de lotes internos.

i. *Línea de edificación:* Es el límite hasta el cual la Municipalidad autoriza la construcción de edificios en un predio cumpliendo con las direcciones vigentes en la materia.

Densidad

j. *Densidad:* Índice que mide el volumen de población con respecto al territorio.

Se expresa dividiendo el número de habitantes por el área considerada, medida en Ha.

j. 1. *Densidad poblacional bruta:* La relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

j.2. *Densidad poblacional neta:* La relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios, verdes públicos e institucionales.

Para dicho cálculo la relación promedio correspondiente en el Gran Mendoza entre la superficie de uso residencial con la de los espacios verdes públicos, circulatorio e institucional es 70% y 30%, respectivamente.

Índice de intensidad de ocupación del suelo

k. *Ocupación del suelo:* La realización en los terrenos de cualquier tipo de edificación o construcción, ya sea nueva o modificación de otras existentes.

k.1. *Índice de ocupación del suelo:* Son los que posibilitan la conformación morfológica de la ciudad y la articulación de sus espacios.

k.1.1. *Índice de ocupación:* La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

k.1.2. *Índice de construcción:* La relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela.

Capítulo III De la zonificación

Delimitación de zonas

Art. 6²: Se delimitan las zonas de aplicación de la ley por bordes físicos o calles, en caso de no existir ambos, se determinan según planos de mensura o líneas trazadas como prolongación de calles existentes. (planos adjuntos no 1 y no 2).

ZONA 1. EL CHALLAO:

Línea trazada paralela, que pase a 250 m. del eje del camino del circuito turístico El Challao, al norte; colector aluvional Las Heras; línea trazada perpendicular a la avenida Regalado Olgúin en su intersección con avenida Champagnat; línea trazada a continuación de la avenida Regalado Olgúin hacia el oeste y paralela al borde norte del loteo los cerros; línea trazada paralela al camino circuito El Challao que pasa a 250m. del eje de su traza oeste.

ZONA 2. BARRIOS MUNICIPAL INFANTA MERCEDES DE SAN MARTIN Y SAN MARTIN.

2.1. Area delimitada en el departamento Las Heras por la línea prolongación de la calle Gobernador González Videla (particular), al norte; calles Gobernador González Videla; Juan A. Maza; Sarmiento; Uruguay; Perú; Zanjón de los ciruelos hasta avenida Boulogne Sur Mer; limite departamental con Capital; bulevar Cristo Redentor norte; colector aluvional entre barrios San Martín e Infanta; línea perpendicular a la avenida Regalado Olgúin desde su intersección con el colector antedicho, hasta la intersección con la línea prolongación de la calle Gobernador González Videla.

2.2. Area delimitada en el departamento Capital por el limite departamental con el departamento Las Heras, al norte; colector Papagayos; Boulevard Cristo Redentor sur.

ZONA 3. AEROPARQUE

3.1. Area delimitada en el departamento Las Heras por avenida Regalado Olgúin, al norte; colector aluvional; bulevar Cristo Redentor norte; limite departamental con Capital; limite noroeste del predio de Aeroparque.

3.2. Area delimitada en el departamento capital por limite departamental con Las Heras; bulevar Cristo Redentor; colector Papagayos; limite suroeste del predio de Aeroparque.

ZONA 4. BARRIO LOS CERROS - ATSA

4.1. Area delimitada en el departamento Las Heras por avenida Regalado Olgúin, limite noroeste del predio de Aeroparque; limite departamental con Capi-

² Modificación según texto art. 1 Ley N° 6.186

tal; calle Cerro Los Gemelos;

4.2. Area delimitada en el departamento Capital por limite departamental con Las Heras, al norte; limite suroeste del predio de Aeroparque; colector Papagayos; cauce natural, línea prolongación de calle Cerro Los Gemelos.

ZONA 5. EJERCITO ARGENTINO

Area delimitada por: intersección del colector Papagayos con zanjón de Los Ciruelos; avenida Boulogne Sur Mer; C.W. Lencinas; calle Manuel Belgrano; colector Papagayos.

ZONA 6. CENTRO UNIVERSITARIO

Area delimitada por: colector Papagayos, al norte, calle Manuel Belgrado; calle Monseñor Orzali; avenida El Libertador; Río Seco.

ZONA 7. PARQUE GENERAL SAN MARTIN

Area delimitada por: avenida El Libertador al norte; calle Monseñor Orzali; C.W. Lencinas; avenida Boulogne Sur Mer; zanjón Frías; avenida circunvalación; bajada cerro de La Gloria.

ZONA 8. ANTIGUO LIMITE PARQUE GENERAL SAN MARTÍN. DEFINIDO SEGUN PLANO NO 3.

ZONA 9. PARQUE DENOMINADO SUR:

El Area delimitada al norte, por el zanjón Frías; avenida Boulogne Sur Mer; calle Antártida Argentina; calle Montes de Oca; calle Juan B. Justo; calle Las Tipas; calle Montes de Oca; calle Lamadrid; calle Juncal.

ZONA 10. NOROESTE DEPARTAMENTO GODOY CRUZ

Area delimitada por el zanjón Frías, al norte; Juncal; calle Montes de Oca; zanjón Maure; canal Civit; calle Martín Fierro hasta intersección con la línea prolongación del eje de la calle San Vicente; San Vicente; Calamuchita; limite sur barrio Supe; limite oeste barrio Supe.

ZONA 11. SUROESTE DEPARTAMENTO GODOY CRUZ.

Area delimitada por el zanjón Maure, al norte; Paso de Los Andes; calle Joaquín V. González; ruta Panamericana; limite departamental con Luján de Cuyo; canal Civit.

ZONA 12. AREA RECUPERACION DE RIPIERAS

Area delimitada por la actual ocupación de las explotaciones de extracción de áridos y que debe ser motivo de estudio especial para la definición del uso futuro del suelo.

ZONA 13. RESTO DEL AREA

Comprende el territorio objeto de esta ley según el art. 2 excluidas las zonas 1 a 12.

Capítulo IV

Del uso del suelo

Usos permitidos

Art. 7: En las zonas anteriormente delimitadas sólo se permitirán los siguientes usos del suelo, siempre y cuando se cuente con el recurso agua en cantidad y calidad suficiente.

Zona 1. El Challao

- Uso del suelo dominante: recreacional, religioso, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), Club de Campo, residencial tipo Urbanización Parque y viviendas individuales que deberán responder a lo determinado por la presente Ley para Urbanización Parque.

- Uso del suelo condicionado: rural, comercial, institucional (de servicio), industrial de apoyo urbano.

Zona 2. B° Municipal - Infanta Mercedes de San Martín - San Martín.

- Uso del suelo dominante: residencial.

- Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

- Densidad mínima neta de proyecto 100 hab./Ha.

- Densidad máxima neta de proyecto 250 hab./Ha. Zona 3. Aeroparque

- Uso del suelo dominante: residencial tipo Urbanización Parque.

- Densidad máxima meta de proyecto 175 ha./Ha.

- Uso del suelo condicionado: rural, comercial institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

Zona 5. Ejército Argentino

- Uso del suelo dominante actual: seguridad y defensa.

- Uso del suelo propuesto: recreacional.

- Congelar usos: no se admitirán otros usos que los afines al uso recreacional.

En caso de erradicación de instituciones instaladas en el mismo, estas áreas vacantes serán destinadas a expansión del Parque General San Martín.

Zona 6. Centro Universitario

- Uso del suelo dominante: educacional superior.

- Congelar usos: no se admitirán otros usos que los afines al uso educacional universitario.

En caso de erradicación de instituciones instaladas en el mismo, éstas áreas vacantes serán destinadas a expansión de la Ciudad Universitaria.

Zona 7. Parque General San Martín

- Uso del suelo dominante: recreacional.

- Congelar usos: no se admitirán otros usos que los afines al uso recreacional.

En caso de erradicación de instituciones instaladas en el mismo, estas áreas vacantes serán destinadas a expansión del Parque General San Martín.

Zona 8. Antiguo límite Parque General San Martín

- Uso del suelo dominante:

a. en los terrenos desafectados por la Ley 2.536/59; recreacional, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), institucional y educacional de investigación.

b. resto del área: las áreas vacantes serán destinadas a expansión del Parque General San Martín. Deberá aplicarse la Ley 2.617/59.

Zona 9. Parque denominado Sur

- Uso del suelo dominante: recreacional.

- Congelar usos: no se admitirán otros usos que los afines al uso recreacional.

En caso de erradicación de instituciones instaladas en el mismo, estas áreas vacantes serán destinadas a expansión del Parque Sur.

Zona 10. Noreste Departamento de Godoy Cruz

- Uso del suelo dominante: residencial.

- Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

- Densidad mínima neta de proyecto 100 ha./Ha.

- Densidad máxima neta de proyecto 250 ha./Ha.

Zona 11. Suroeste Departamento de Godoy Cruz

- Uso del suelo dominante: residencial.

- Uso del suelo condicionado: comercial, institucional, recreacional, industrial de apoyo urbano.

- Densidad mínima neta de proyecto 100 ha./Ha.

- Densidad máxima neta de proyecto 250 ha./Ha.

Zona 12. Area recuperación de ripieras

- Sujeto a estudio especial por el Equipo Técnico del Convenio Estudio Habitacional y Urbano de la Zona Oeste del Gran Mendoza.

Zona 13. Resto del área³

- Uso del suelo dominante: rural, recreacional, turístico (camping, hotelería, casas de té, restaurantes), Cementerios Parque, Urbanización Parque y Club de Campo.

- Densidad máxima neta de proyecto 175 ha./Ha.

- No se permitirá explotación de ripieras aguas abajo de la línea imaginaria que une los diques San Isidro, Papagayos, Frías y Maure.

Los usos permitidos en cada zona se ajustarán a lo establecido anteriormente y conforme a Planillas de Usos.

³ Texto original ratificado según Ley N° 6.129

Modificaciones al uso

Art. 8: Cualquier nuevo uso de los definidos condicionados, o la modificación de un uso existente caracterizado como tal, deberá contar a partir de la vigencia de esta Ley con permiso municipal previo. El permiso será o no otorgado en base al procedimiento similar establecido por el Art. 26 y con la intervención del Organismo Consultor creado para este fin, según el Art. 31 de la presente Ley.

Sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, dicho Organismo tomará como criterio general, para merituar la viabilidad del permiso, las características particulares del uso a implantar, evaluando especialmente su localización (accesibilidad, aprovechamiento de la infraestructura, relación con el resto de la zona y respecto a las condiciones naturales de la misma), compatibilidad ambiental y funcional respecto del uso dominante, para lograr los fines enunciados en el Art. 3.

Capítulo V Del parcelamiento

V 1. Loteo

Dimensiones mínimas

Art. 9: En las zonas 2, 10 y 11 rigen las siguientes disposiciones:

a. Dimensiones mínimas: No se permitirán lotes menores de 200 m².

Infraestructura y equipamiento

b. Requisitos sobre infraestructuras y equipamiento:

El loteador proveerá en todos los casos las obras tendientes a la distribución domiciliar de: agua potable, alumbrado público, cloacas, gas, nivelación de calles y su tratamiento final superficial; drenaje pluvial, defensa aluvional; arbolado de calles y parquización de los espacios verdes de uso público (dada su condición de espacio verde de uso público deberá ser dimensionado en base al cálculo de 2,5 m² de espacio verde por habitante y convenientemente distribuido para no superar el radio de acción de los 500 m.).

Deberá, además, en todos los casos cumplir con lo estipulado en el Art. 26 Inciso c. en lo referente a certificado de prefactibilidad de agua potable y riego.

Urbanización parque

Art. 10: En la zona delimitada para Urbanización Parque, las parcelas resultantes deberán tener:

Dimensiones Mínimas

a. a. Unidades funcionales: Superficie mínima de 500 m² y un frente no menor de 14 m. En los lotes de forma irregular ninguno de los lados menores podrá

tener una longitud inferior al 40% de la medida mínima establecida para su frente. Como así también deberá permitir, dentro del lote, la inscripción de un círculo cuyo diámetro nunca será inferior a 14 m. Los lotes esquinas incrementarán la medida de su frente menor en un 20% del frente fijado como mínimo.

Infraestructura y equipamiento

b. b. Requisitos para infraestructura y equipamiento: El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales que permitan la prestación de los mismos, de efectuar las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar la parte del área correspondiente a los espacios de uso común y de materializar las obras correspondientes al equipamiento que la Comuna considere necesario. Cuando el loteador entregue viviendas construidas deberá materializar también las obras del equipamiento comunitario, que será determinado por la Comuna correspondiente.

b.1. Servicios esenciales:

b.1.1. *Agua*: Deberá asegurarse el suministro de la misma para el consumo humano, de acuerdo con lo establecido en el Art. 26 Inciso c; a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para la urbanización. Para el cálculo de población tope se tomarán los índices ha./vivienda promedio, determinado para cada Departamento por la Dirección de Estadísticas, Censos e Investigaciones Económicas de la Provincia.

Además, deberá garantizarse la provisión de agua para las instalaciones de uso común y para riego de parques y jardines privados.

b.1.2. *Cloacas*: Se exigirán cuando la autoridad competente lo considere necesario para evitar la contaminación de las napas, como consecuencia de las características particulares del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

De no ser posible la conexión a la red cloacal de Obras Sanitarias Mendoza y de considerar la Comuna la necesidad de instalar una red colectora cloacal, tendrá asimismo el loteador la obligación de ejecutar una planta depuradora de líquidos cloacales.

b. 1.3. *Defensa aluvional*: En todos los casos se realizarán las obras de defensa aluvional para el loteo y las necesarias para la Ciudad considerando el grado de impermeabilización del suelo. Las obras deberán ser autorizadas y aprobadas por la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

b,1.4. *Energía eléctrica*: Se exigirá para vías de circulación, locales de uso común y la distribución para conexión domiciliaria, según normas vigentes municipales y provinciales.

b.2. De las calles y accesos:

b.2. 1. En el trazado de las calles deberá proyectarse una calle principal de 20 m. de ancho como mínimo, de los cuales 10 m. serán para calzada. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que vincule las instalaciones

centrales y el acceso principal con la vía pavimentada más próxima

En caso de que exista servidumbre de paso para acceder al loteo, dicha vía tendrá que ser pavimentada como en el caso anterior.

b.2.2. Las vías de circulación secundarias deberán ser mejoradas, con materiales o productos que en cada caso acepte el Municipio; debiendo tener un mínimo de 8 m. de calzada.

b.3. *Arbolado*: Todas las franjas perimetrales deberán arbolarse, al igual que la que se fija en el Art. 1 i Inciso d.

b.4. *Eliminación de residuos*: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos, humos, olores, proliferación de roedores, etc.

b.5. *Prestación de servicios*: Podrá convenirse con la Comuna correspondiente la prestación de servicios y ésta será la encargada de determinar el monto de la tasa preferencial que considere necesario y conveniente para la prestación de los mismos.

Cesiones

c. *Cesiones*: En los loteos reglados por la presente Ley, será obligación del loteador transferir al dominio público municipal para espacios verdes o al dominio privado de utilidad pública municipal para uso público institucional, un mínimo del 10% de la superficie total de sus parcelas en loteos de más de 5 Ha.; y del 7% en loteos de 1 Ha. hasta 5 Ha. inclusive.

También será obligación del loteador donar las calles a la Comuna.

El espacio verde de uso público será el 42% del total del terreno cedido; deberá ser forestado y no se admitirá ser transferido para otros usos que no correspondan a tal fin.

d. En el ámbito de aplicación de la Ley 3.776/71 debe cumplirse lo estipulado por ella.

Club de Campo

Art. 11: En los Clubes de Campo los proyectos deberán ajustarse a:

Indicadores urbanísticos:

a. Indicadores urbanísticos

a.1. La superficie total mínima del club, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total, interrelacionados, responderán al siguiente cuadro:

Cantidad viv. Nº	Sup. mínima unid. func. m2	Sup. Total mínima m2	Sup. Mínima área espar. s/total terreno %
50	400	34.000	40

100	400	64.000	35
50	400	1 00.000	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpelación lineal. Si el terreno disponible excediese la superficie mínima necesaria para satisfacer las relaciones expuestas en el cuadro, el excedente puede ser utilizado según convenga para ampliación de las unidades funcionales o el área de esparcimiento, pero siempre que dicha relación se mantenga.

a.2. Dimensiones mínimas de utilidades funcionales: regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuran como lotes y variarán con la superficie total del club debiendo tener un ancho mínimo de 14 m², tal como lo establece el cuadro del inciso a.1. del presente artículo.

La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

Infraestructura y Equipamiento

b. Requisitos para infraestructura y equipamiento: Los requisitos para infraestructura y equipamiento para Clubes de Campo deberán respetar, lo ya fijado en el Art. 10 Inciso b. excepto «lo de materializar las obras correspondientes al equipamiento que la Comuna considere necesario».

La infraestructura de servicio así como el equipamiento propio, será siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los Clubes de Campo.

Cesiones

c. *Cesiones*: Deberá dejarse una franja perimetral de ancho no inferior a 10 m. con destino a vías de circulación de utilidad pública, a donar a la Comuna en las condiciones que ésta lo exigiere.

Mientras ésta no disponga librarla al uso público, la misma podrá ser utilizada por el Club. No se exigirá la cesión de los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral.

Cierre perimetral

d. Cierre perimetral: 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 podrá convenirse con la Municipalidad respectiva, el cerramiento total del área; y la prestación de los servicios, habitualmente de carácter comunal, siempre estará bajo la responsabilidad de las instituciones peticionantes.

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 municipales.

Convenio Municipalidad - Patrocinador

e. Convenio municipal entre patrocinador del proyecto y Municipalidad para prestación de servicios: El patrocinador podrá convenir con la Comuna la presta-

ción de servicios y ésta será la encargada de determinar el cobro de la tasa diferencial que considere conveniente para la prestación de los mismos.

V.2. Subdivisión

Loteos nuevos

Art. 12: En las zonas 1, 4 y 13:

Sólo podrán efectuarse subdivisiones, para loteos nuevos, en predios de por lo menos 10.000 m² de superficie. Tratándose de predios de loteos anteriores, cuando las parcelas resultantes sean mayores de 500 m².

Loteos existentes

Art. 13: En las Zonas 1, 4 y 13:

Los lotes resultantes de la subdivisión de predios de loteos anteriores deberán tener una superficie mínima de 500 m² y su frente no menor de 14 m.

Condominios

Art. 14: El número de lotes resultantes de subdivisión por condominio no podrá ser en ningún caso mayor al número de condóminos y su superficie y conformación deberán en todos los casos respetar los mínimos fijados, para la simple subdivisión, en los Arts. 12 y 13.

Sucesión

Art. 15: En las subdivisiones por sucesión, por causa de muerte o anticipo de herencia, el número de parcelas resultantes no podrá ser mayor de «n» más 1, siendo «n» igual al número de herederos, más una parcela considerada de costas. Su superficie y conformación deberá en todos los casos respetar los mínimos fijados para la simple subdivisión de los Arts. 12 y 13.

Propiedad horizontal

Art. 16: En los fraccionamientos efectuados conforme a la legislación sobre Propiedad Horizontal, deberán respetarse en cada fracción de uso exclusivo, y en las superficies de uso común, las superficies mínimas previstas por el Capítulo V.1. Art. 11, como asimismo las normas sobre ocupación del suelo establecidas en el Capítulo VII

Agrupamiento de lotes o fracciones

Art. 17: En cualquier tipo de parcelamiento, cuando existieran lotes o fracciones de 1.000 m² o de mayor superficie, los mismos, sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, deberán agruparse en una zona o zonas dentro del parcelamiento total, de manera tal que se establezca una diferenciación clara

entre las zonas destinadas a parcelas de dimensiones mínimas.

Capítulo Viable De la ocupación del suelo

Art. 18: Sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes limitaciones, exceptuando lo establecido en el Art. 20.

Urbanización parque lotes menores de 1.000 m²

a. Urbanización Parque.

a.1. Lotes menores de 1.000 m² de superficie.

a.1.1. Índice de ocupación máxima: 0,35.

a.1.2. Índice de construcción máxima: 1 (Uno).

a.1.3. Retiro mínimo de líneas de edificación 4 m. sobre el frente del lote y 1/3 de la altura del edificio en todos los demás lados, no pudiendo ser inferior a 3 m. en relación a éstos. En caso de techos inclinados la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por la línea 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 o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada una de ellas.

a.1.4. Altura máxima de edificación: 10 m.

Lotes mayores de 1.000 m²

a.2. Lotes de 1.000 m² y más de superficie.

a.2.1. Índice de ocupación máxima: 0,35.

a.2.2. Índice de construcción máxima: 1,50.

a.2.3. Retiros mínimos de línea de edificación: se registrarán según lo dispuesto en

a.1.3. de este artículo.

a.2.4. Altura máxima de edificación: 10 m.

a.2.5. En el caso de que la edificación se conforme de varios cuerpos, la distancia mínima entre sus planos límites será 1/3 de la altura del plano más alto, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a 6 m.

a.2.6. En los patios de un mismo edificio, la distancia entre planos límites se calculará en forma similar a a.2.5. de este artículo debiendo estar abierto al exterior en uno de sus lados por lo menos.

Vivienda multifamiliar en torre

b. Vivienda Multifamiliar en Torre.

b.1. Cuando se construyan viviendas en torre éstas sin perjuicio de lo que reglamentariamente se establezca, deberán concentrarse por manzanas.

b.2. Índice de ocupación máxima: 0,16.

b.3. Índice de construcción máxima: 1 (Uno).

b.4. Retiro mínimo: 8m. sobre frente de lote y 1/3 de la altura del edificio en

todos los lados, no pudiendo ser inferior a 10 m.

Complejos viviendas individuales y multifamiliares en torre

c. Complejos de viviendas Individuales y Multifamiliares en Torre.

c.1. En caso de complejos de viviendas individuales y torres, su agrupamiento deberá ser de tal manera que se establezca una diferenciación clara entre las unidades de viviendas individuales y las torres. Las viviendas individuales deberán cumplir los requisitos establecidos en el Inciso a.

Club de Campo

Art. 19:

a. Club de Campo.

a.1. Índice de ocupación máxima 0,35.

a.2. Índice de construcción máxima- 1 (Uno) .

a.3. Retiro mínimo de la línea de edificación: 5 m. sobre el frente del lote.

La distancia de cada uno de ellos a la línea divisoria entre las unidades configuradas como lotes, no podrá ser inferior a 1/3 de la altura del edificio con un mínimo de 3 m. En caso de techos inclinados se regirán en un todo según lo dispuesto en el Art. 18 Inciso a.1.3.

a.4. Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y 2 (dos) pisos altos y no podrán exceder de 10 m. de altura.

a.5. En caso de que la edificación se conforme de varios cuerpos se regirán según lo dispuesto en el Art. 18 Inciso a.2.5.

a.6. Las viviendas de uso transitorio son aquellas que por su carácter de vivienda de fin de semana, temporada o similar no cumplen con las dimensiones mínimas definidas por Códigos de Edificación. Deben contar, como mínimo: de baño y un ambiente unificado (estar-cocina-dormitorio) sin límite de superficie.

En las viviendas es obligatorio contar con instalación sanitaria de provisión de agua fría y caliente y desagües cloacales.

Parcelamiento según propiedad horizontal

Art. 20: En los parcelamientos efectuados según la legislación sobre Propiedad Horizontal y que se encuadren dentro del tipo definido como asentamiento «Club de Campo», los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes se sujetarán a los siguientes límites sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente.

Parcela de uso exclusivo

a. Parcelas de uso exclusivo.

a.1. Índice de ocupación máxima: 0,35.

a.2. Índice de construcción máxima: 1 (Uno).

a.3. Retiro mínimo de línea de edificación: 5 m. sobre el frente de la parcela y 1/3 de la altura de la edificación en todos los demás lados, no pudiendo ser inferior a 3 m. en relación a éstos.

a.4. Altura máxima de edificación: 10 m.

a.5. Cantidad máxima de unidades de viviendas por parcela: 1 (Uno).

Parcelas uso común

b. Parcelas de uso común privativas.

b.1. Índice de ocupación máxima: 0,10.

b.2. Índice de construcción máxima: 0,20.

b.3. Retiros mínimos de línea de edificación: 1/3 de la altura con un mínimo de 6 m. con respecto a cualquiera de los límites de la parcela.

b.4. En caso de que la edificación se conforme en varios cuerpos, la distancia mínima entre sus límites será 1/3 de altura del plano más alto, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 6 m.

b.5. En los patios de un mismo edificio, a distancia entre planos límites, se calculará en forma similar a b.4. debiendo en todos los casos estar abierto al exterior en uno de sus lados por lo menos.

Capítulo VII

De las infracciones, sanciones, autoridades y procedimientos de aplicación

Sanción al uso del suelo

Art. 21: Todo uso nuevo o existente que debiendo contar con permiso municipal previó se iniciar o modificare en el futuro sin contar con él, hará pasibles a los responsables, de la aplicación de una multa del 300% de un sueldo mínimo de la Administración Pública Provincial. La Comuna correspondiente dispondrá su clausura y fijará 30 (treinta) días corridos para su erradicación.

Sanción al parcelamiento

Art. 22: Las violaciones a las normas sobre parcelamiento serán sancionadas con las penas de la Ley de Loteos 4.341.

Sanción a la ocupación del suelo

Art. 23: Las infracciones a las disposiciones de esta Ley referidas a la ocupación del suelo, serán pasibles de las sanciones previstas en los Códigos de Edificación de las respectivas Comunas y sus modificaciones.

Labrado de actas

Art. 24: Constatada una infracción se labrará el acta respectiva que se remitirá con sus antecedentes a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

Responsables

Art. 25: Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas,

el peticionante, los propietarios, las empresas promotoras o constructoras y los profesionales, según el caso que correspondiere.

Capítulo VIII **De las presentaciones** **Convalidación técnica preliminar de Clubes de Campo**

Art. 26: Para obtener la convalidación técnica preliminar de los anteproyectos de Clubes de Campo, deberá presentarse ante la Municipalidad respectiva la documentación que se explicita en los incisos a/g del presente artículo.

a. Título de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, acerca de la titularidad actual de dominio.

b. Propuesta del profesional o profesionales habilitados por el Consejo Profesional de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Geólogos, que ejecutarán el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas.

c. Certificado de prefactibilidad de provisión de agua para riego y potable, otorgado por el Departamento General de Irrigación y Obras Sanitarias Mendoza, respectivamente, según normas específicas de cada Organismo.

d. Plano de mensura y de niveles de la propiedad a parcelar.

e. Plano de anteproyecto de planta sobre la base de medidas según el plano de mensura que conste:

1. Localización del área común de esparcimiento, del área destinada a residencias, de las vías de circulación internas y de las de conexión con la red externa; con la indicación de las dimensiones de parcelas y anchos de calles.

2. Balance de superficies en el que se indique los porcentajes asignados a cada tipo de espacio (residencial, de esparcimiento común y vial).

3. Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento e indicación, mediante algunos ejemplos, de la forma en que se prevé localizar las unidades de vivienda en el área respectiva.

f. Memoria técnica en la que se especifique:

1. Principales actividades a desarrollar en el Club de Campo, con indicación de las dominantes.

2. Régimen legal y de dominio a adoptar.

Se exige ab-initio la constitución de la Sociedad o Institución con personería jurídica.

Deberá presentarse la acreditación de la personería jurídica y los Estatutos de la misma debidamente aprobados por el Gobierno Provincial.

3. Número y tipo de parcelas y unidades funcionales previstas.

4. Densidad media bruta, expresada en unidades de vivienda por hectárea.

5. Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.

6. Formas en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.

7. Forma de extracción, traslado y destino final de residuos domiciliarios.

g. El proyecto urbanístico y la documentación técnica deberán ser firmados por profesionales habilitados, debiendo agregarse una constancia de la encomienda profesional.

Convalidación técnica preliminar de Urbanización Parque

Art. 27: Para obtener la convalidación técnica preliminar de los anteproyectos de Urbanización Parque deberá presentarse ante la Municipalidad respectiva lo ya especificado en el Art. 26, incisos a, b, c, d y 9.

Aprobación municipal

Art. 28: El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obra y para formular compromisos de venta.

La aprobación municipal deberá contar con previo dictamen del Organismo Consultor y del Consejo de Loteos para la efectuación de las obras, tanto para Urbanización Parque como para Clubes de Campo.

Capítulo IX De la aplicación de la ley Restricción a parcelamientos anteriores

Art. 29: Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente Ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente, cloacas, defensa aluvional y desagües pluviales, exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se complementen las condiciones de saneamiento o infraestructura 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.

Aplicación de la Ley

Art. 30: La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el «Boletín Oficial» y se aplicará todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

Capítulo X
De las disposiciones complementarias
Organismo consultor

Art. 31: Créase el Organismo Consultor de la Zona Oeste del Gran Mendoza que será integrado por un representante del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia y por un representante de una de las siguientes Municipalidades:

Capital, Godoy Cruz y Las Heras. Dicho Organismo Consultor emitirá dictamen en los asuntos referentes al uso del suelo en la Zona Oeste, delimitada en el Art. 2 y en la interpretación de la presente Ley que le sean expresamente sometidos a su estudio.

Incorporación de la Ley a los códigos de edificación

Art. 32: La presente norma deberá ser incorporada como Capítulo Especial a los Códigos de Edificación de las Municipalidades de Capital, Godoy Cruz y Las Heras.

Art. 33: Los planos N° 1, 2 y 3 y Planillas de Usos, son parte integrante de la presente Ley.

Art. 34: Derógase toda disposición que se oponga a la presente Ley.

Art. 35: Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

“LEY DE LOTE O FRACCIONAMIENTO”

LEY N 4.341

El Gobernador de la Provincia de Mendoza sanciona y promulga con fuerza de ley:

Capítulo I
Disposiciones Generales

Del Alcance de la Ley:

Art. 1: Todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley. Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o mas fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o mas lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.

De la Presentación:

Art. 2: El propietario del terreno cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación:

a) título de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio;

b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por el consejo profesional de ingenieros, arquitectos, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas;

c) memoria con la siguiente información relativa al terreno: 1.- Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras); 2.- Emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos mas cercanos; 3.- Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar; 4.- Rutas y medios de comunicación y transporte; 5.- Proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos; 6.- Equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros); 7.- Toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno;

d) plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar;

e) certificados expedidos por el Departamento General de Irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno;

f) proposición del trazado y características que habrá de tener el fraccionamiento y de los nombres del mismo y de sus calles y plazas. Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el Capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la Dirección Provincial de Catastro acompañando la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3 y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores.

De las Instrucciones:

Art. 3: Presentada la documentación establecida en el artículo anterior, la municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al consejo de loteos para que imparta las instrucciones correspondientes.

De la Aprobación del Proyecto:

Art. 4: Impartidas las instrucciones cuya validez será de ciento ochenta (180) días, el interesado elaborará el proyecto ajustado a ellas y lo presentará a la

municipalidad correspondiente. Esta dictaminara y lo elevara al consejo de loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución del ministerio de hacienda. En esta aprobación se fijara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo determinado por el artículo 23. Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido, se tendrá por desistido el pedido de loteo. No será aprobado ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en mas del uno por ciento (1 %). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie en las fracciones destinadas a calles publicas. En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento (1 %) se demarcara en plano como superficie reservada hasta que se logre rectificación judicial del título.

Del Contralor:

Art. 5: El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del consejo de loteos a través del departamento fraccionamiento de la Dirección Provincial de Catastro y de la municipalidad correspondiente.

De las Donaciones:

Art. 6: Por todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley. Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere. Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en un lapso de cinco (5) años. En ambos casos el consejo de loteos podrá exigir las donaciones omitidas o las indemnizaciones que correspondan.

De la Aprobación del Fraccionamiento o Loteo Ejecutado:

Art. 7⁴: ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinara y remitirá el expediente al consejo de loteos, para que, previo dictamen, solicite al poder ejecutivo la aprobación definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley. Esta aprobación se comunicara a la Dirección General de Rentas, a la dirección provincial de catastro y al registro publico y archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padro-

⁴ texto según Ley N 4.992, art.1).

nes, nomenclaturas y matriculas. La dirección provincial de catastro, previo dictamen del consejo de loteos, aprobará los fraccionamientos a que se refiere el apartado último del artículo 2.

Art. 8.- Cumplidos en los loteos los trámites indicados en el artículo 7, el departamento de fraccionamientos de la dirección provincial de catastro remitirá la documentación a los organismos beneficiarios para que estos soliciten a la dirección de registros públicos y archivo judicial de la provincia la inscripción de las donaciones determinadas en el artículo 6 conforme a lo dispuesto por el artículo 1810 del código civil, y podrá iniciarse la enajenación de lotes.

Art. 9.- Las direcciones de registros públicos y archivo judicial, general de rentas, provincial de catastro y la municipalidad de la jurisdicción, negarán curso a los pedidos de transferencias de lotes si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutado.

De la publicidad:

Art. 10.- La publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas: a) mencionar los números de las resoluciones y decretos que aprueben el proyecto y su ejecución; b) contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la dirección provincial de catastro.

De las penalidades:

Art. 11.- Quienes enajenaren lotes de un loteo que no cuenta con la aprobación definitiva correspondiente (artículo 7) y los intermediarios y escribanos actuantes serán reprimidos con multas de doscientos setenta mil pesos (\$ 270.000) a dos millones setecientos mil pesos (\$ 2.700.000). El responsable del loteo que realice o permita realizar construcciones en los lotes resultantes, sin contar con la aprobación definitiva, será reprimido con multas de novecientos mil pesos (\$ 900.000) a nueve millones de pesos (\$ 9.000.000).

Art. 12.- Será reprimido con multa de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000) a cuatro millones quinientos mil pesos (\$ 4.500.000) el que ordenare publicidad en contravención a lo dispuesto en el artículo 10 y el agente de publicidad que la ejecute.

Art. 13.- Los profesionales que participaran de la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones dictadas serán reprimidos con multas de ciento ochenta mil pesos (\$ 180.000) a un millón ochocientos mil pesos (\$ 1.800.000), si del hecho resultara perjuicio para los adquirentes. En el mismo caso la autoridad que aplique la multa comunicará la decisión al organismo encargado del control del ejercicio de la profesión para que este establezca si corresponden sanciones accesorias.

Art. 14.- Las multas establecidas en los artículos 11, 12 y 13 podrán ser duplicados en caso de reincidencia. El poder ejecutivo actualizará una vez por año el monto de las multas, aplicando los coeficientes utilizados por la dirección general de rentas.

Art. 15.- Será competente para decidir sobre las infracciones previstas en esta ley el consejo de loteos.

Art. 16.- Cuando se tenga conocimiento por cualquier medio, de infracción a las normas de esta ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad que corresponda procederá de inmediato a comprobarla y a recoger todas las pruebas que se relacionen con ella. En el mismo acto se emplazará al presunto infractor o a quien lo represente, para que en el término de diez (10) días comparezca ante el consejo de loteos a tomar conocimiento de lo actuado y a constituir domicilio legal. Se le hará saber, además que puede hacerse asistir por un abogado defensor. De todo lo actuado se levantará acta, en la que se harán constar, bajo pena de nulidad, todas las diligencias que se practiquen, el lugar, fecha y hora en que se cumple el acto, el nombre y apellido de las personas que intervengan y la firma de estas. El acta, de la que se dará copia al interesado, será elevada dentro de los cinco (5) días al consejo de loteos.

Art. 17.- El consejo de loteos ordenará la instrucción del respectivo sumario. El expediente quedará en mesa de entradas a disposición del interesado, por el término de diez (10) días, para que lo examine y ofrezca prueba de descargo, la que será admitida siempre que fuere pertinente y útil o que no haya sido expresamente prohibida por la ley.

Art. 18.- Vencido el término previsto en el artículo anterior, se mandará agregar la prueba producida y se dará vista al interesado por el término de cinco (5) días para defensa, lo que importará la clausura del sumario.

Art. 19.- El consejo de loteos dictará resolución en el término de diez (10) días.

Art. 20.- Las providencias que mandan poner el expediente a disposición del interesado, la vista para defensa y la decisión que resuelva el caso serán notificadas a domicilio.

Art. 21.- Contra las resoluciones del consejo de loteos procederán los recursos determinados en la ley 3909 de procedimiento administrativo.

Del remate de lotes:

Art. 22.- Si la enajenación de lotes se realizara en remate público, el martillero deberá tener en el acto y a disposición de la autoridad, copia autorizada del decreto de aprobación definitiva del loteo. La omisión de este requisito autorizará

a impedir o suspender el acto. Cuando se realizara la enajenación del total o sectores del inmueble a que se refiera el trámite de loteo, el adquirente deberá asumir todas las obligaciones del vendedor.

Capítulo II

Requisitos relativos a parcelamiento de terrenos de más de 5.000 m².

Art. 23.- Las instrucciones que imparta el consejo de loteos de acuerdo al artículo 3, deberán contemplar las condiciones topográficas y climáticas del lugar, el trazado de calles, tipo de urbanización, espacio destinado a equipamiento y áreas verdes, y los servicios necesarios. También se aconsejara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, teniendo en cuenta las características del loteo a ejecutar, el cual quedara fijado por la resolución ministerial requerida por el artículo 4.

De las circulaciones:

Art. 24.- El ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con estos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Las calles y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas: a) calles secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m.) De los cuales ocho (8) serán para calzada. Su longitud máxima no podrá ser mayor de trescientos metros (300 m.). En caso de contar con una sola salida, su longitud no podrá exceder de cien metros (100 m.) Debiendo preverse en su finalización un ensanche de veinticuatro metros (24 m.) Entre líneas de cierre, por igual longitud, y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m.) De diámetro, como mínimo. Las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) Y solo lo harán a través de las calles primarias de veinte metros (20 m.); B) calles primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), De los cuales diez metros (10 m.) Serán para calzada; c) avenidas: serán de comunicación de barrios entre si o con otras zonas y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) De los cuales veinte metros (20 m.) Serán para calzada; d) rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales indicaran las reservas que sean necesarias a tales efectos; e) calles marginales: en los casos en que el loteo linde con diques, embalses o vías férreas, existirán las calles marginales o espacios verdes que indiquen las instrucciones; f) pasajes o circulaciones para peatones: tendrán un ancho mínimo

de cinco metros (5 m.) Y sus características y longitudes se fijaran en cada caso; g) circulaciones separadas de vehículos y peatones: cuando por razones técnicas, topográficas, paisajistas o de estética urbana, se separasen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a ambos tipos de vías de circulación. Las vías para vehículos tendrán como mínimo un ancho de nueve metros (9 m.) De los cuales seis metros (6 m.) Serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo cinco metros (5 m.) De ancho. H) los espacios destinados a cumplimentar lo dispuesto por el artículo 26 deberán estar separados de los lotes por cualquiera de las vías de circulación antes citadas.

De las ochavas:

Art. 25.- La superficie correspondiente a las ochavas en los loteos forman parte de la vía pública y tendrán un frente mínimo de cuatro metros (4 m.) Medidos sobre la normal a la bisectriz del ángulo de las líneas perimetrales de la manzana. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 135 grados.

De los espacios libres:

Art. 26.- Todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m².) Deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios. Este espacio se calculara en función de la superficie libre a lotear excluidas circulaciones y ochavas aplicándose la siguiente relación: $x = z + nl + e$; donde x es igual al por ciento sobre la superficie libre a lotear, z es un índice que esta en función del emplazamiento del loteo, nl es el numero de lotes por hectárea dividido por quince (15) y e es el índice que corresponde según los equipamientos aledaños. En el caso de alrededores bien equipados e es igual a 1, en el de alrededores medianamente equipados es igual a 2 y cuando estén mal equipados es igual a 3.

De los lotes:

Art. 27.- Los lotes deberán tener en lo posible forma regular y las siguientes características: a) lotes urbanos: no podrán tener lados menores a diez metros (10 m.) Ni superficie menor de doscientos metros cuadrados (200 m².); B) lotes en zonas sub urbanas o de interés turístico: no podrán tener lados menores a doce metros (12 m.) Ni superficie menor de trescientos metros cuadrados (300 m².).

Art. 28.- Serán permitidos lotes de forma irregular siempre que estos permitan la inscripción de un rectángulo que cumpla con las prescripciones del artículo anterior. Si se tratara de lotes ubicados en esquinas o en lugares afectados

por la prolongación de calles pertenecientes a núcleos urbanos vecinos, podrán permitirse medidas inferiores a las establecidas en el artículo precedente, siempre que posean por lo menos el setenta por ciento (70 %) de las mismas y el lado lindante con la calle no menor de siete metros (7 m.).

De los servicios:

Art. 29.- Los servicios o instalaciones con que deberá contar cada loteo estarán en función de las características del mismo. No se aprobará loteo alguno: a) sin que este dotado de agua potable domiciliaria, cualquiera sea la característica o emplazamiento del loteo; b) sin que se hagan efectivas la instalación de la red colectora de cloacas, gas natural y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. En el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios; c) sin la debida construcción de obras de defensa, cuando el loteo fuera a realizarse dentro de los cauces aluvionales o en zonas afectadas por ellos; d) sin la aprobación del sistema de riego por el departamento general de irrigación, cuando el terreno posea derecho de agua; e) sin la construcción de calles pavimentadas y acequias revestidas en los casos en que las condiciones de las zonas aledañas así lo exijan, caso contrario se exigirá enrasado y enripiado de las calles; f) sin la apertura de acequias, construcción de alcantarillas para libre escurrimiento de las aguas, construcciones de puentes para peatones en cada esquina y plantación de árboles al margen de las acequias. El propietario del loteo podrá realizar las obras de urbanización en etapas, previa autorización del consejo de loteos, quien determinara la extensión y ubicación de cada una de ellas. Vencido el plazo fijado para ejecución de las obras sin que se hayan realizado o se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, perderán su validez las instrucciones y resolución dictadas al respecto.

Capítulo III

Requisitos relativos a parcelamientos de terrenos de 5.000 m². O menores de los lotes:

Art. 30.- El lado mínimo de los lotes será de siete metros (7 m.) Con superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m²). Cuando la división de un predio origina un lote irregular, este deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de cien metros cuadrados (100 m²). De superficie y cuyo lado mínimo será de siete metros (7 m.). Si el polígono inscripto fuese interior la distancia a calle será como máximo de veinte metros (20 m.). El lado frentista a calle no podrá ser nunca menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Si la citada distancia fuese mayor de veinte metros (20 m.) El ancho de la parte irregular de salida a calle responderá a lo dispuesto en el artículo 31. Si se proyectase más de un lote interior deberá preverse un acceso peatonal y de paso de servi-

cios que responda a lo dispuesto en el artículo 31, constituyéndose en condominio de división forzosa.

De los accesos:

Art. 31.- El ancho de los accesos peatonales a que hace referencia el artículo anterior deberá responder a la relación $a = 0,07 l + 0,1 n$, donde a es el ancho constante, l es la longitud, ambos expresados en metros y n el número de lotes a servir. La máxima longitud será de sesenta metros (60 m.). Cuando este acceso o pasaje tenga entrada y salida diferenciadas, el ancho podrá reducirse a 0,8 del que se obtiene según la relación anterior, pero nunca será menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Para el caso de acceso o pasajes vehiculares a lotes interiores cuyas entradas y salidas sean coincidentes, deberán preverse áreas destinadas a maniobras de vehículos. En todos los casos estos accesos o pasajes deberán permitir la circulación de vehículos automotores a los efectos del servicio de los predios. El ancho mínimo de todo acceso o pasaje vehicular, será de cinco metros (5 m.), Constituyendo un condominio de indivisión forzosa.

Capítulo iv fraccionamientos realizados por el instituto provincial de la vivienda

Art. 32.- El instituto provincial de la vivienda, cuando deba realizar parcelamientos que respondan a los planes nacionales y/o provinciales de vivienda, deberá acreditar que las exigencias de dichos planes determinan la imposibilidad de cumplir con los requisitos establecidos en el capítulo ii de esta ley.

Art. 33.- Acreditado por el organismo la circunstancia a que se refiere el artículo 32, y acompañada la documentación requerida en el artículo 2, el consejo de loteos impartirá las instrucciones adaptando el contenido de las mismas al caso particular planteado, lo informado por la municipalidad y lo determinado por el artículo 23.

Art. 34.- Las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas en el artículo 27, cuando se demuestre la imposibilidad en su cumplimiento conforme a las exigencias de los planes de vivienda mencionados, pero no podrán proyectarse lotes con medidas inferiores a siete metros (7 m.) De lado y ciento veinte metros cuadrados (120 m².) De superficie.

Art. 35.- Cuando se proyecten lotes con frente a pasajes públicos, estos accesos deberán tener como mínimo siete metros (7 m.) De ancho, no excediendo su longitud de sesenta metros (60 m.) Para el caso que las entradas y salidas sean diferenciadas.

Art. 36.- No se aprobará loteo alguno realizado por el instituto provincial de la vivienda ni se permitirán entregas parciales de viviendas sin que se haya dado

cumplimiento a las exigencias determinadas en el artículo 29.

Art. 37.- En los fraccionamientos realizados por el instituto provincial de la vivienda, se podrán realizar las obras de urbanización y construcción de viviendas en forma simultánea, previa autorización del consejo de loteos.

Art. 38.- En los planos deberá constar el plan de viviendas al que responde el loteo, el destino de los espacios proyectados que no se ajusten a lo determinado en el articulado de la presente ley, como así también el cálculo de las donaciones previstas en el artículo 26.

Art. 39.- Los loteos ejecutados o licitados a través del instituto provincial de la vivienda, a la fecha de sanción de la presente ley podrán tener lotes con salidas a pasajes públicos de cinco metros (5 m.) De ancho como mínimo.

Capítulo v del consejo de loteos

Art. 40.- El consejo de loteos es el organismo colegiado dependiente del ministerio de hacienda, que entenderá en toda tramitación de fraccionamiento a que se refiere esta ley.

Art. 41.- El consejo de loteos estará integrado por un representante de cada ministerio y presidido por el director provincial de catastro quien propondrá al poder ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.

Capítulo vi disposiciones transitorias

Art. 42.- Deberán ajustarse a las prescripciones de esta ley los fraccionamientos que a la fecha de su sanción no contaran con aprobación del poder ejecutivo. Las etapas administrativas y las obras urbanísticas realizadas en su consecuencia se tendrán por definitivas.

Art. 43.- (nota de redacción: deroga ley 3.596).

Art. 44.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al registro oficial y archívese.

Sixto Fernández Ferrero

Observaciones:

Texto art. 07 conforme sustitución art 01 ley 4.992 (bo 1985 06 12)

“DECLARACIÓN DE INTERÉS Y UTILIDAD PÚBLICA SUJETA A EXPROPIACIÓN, A REGULARIZACIÓN DEL USO DE LA TIERRA O A CREACIÓN DE RESERVAS NATURALES UNA FRACCIÓN DE TERRENO AL OESTE DEL GRAN MENDOZA”

LEY Nº 5.804

Art. 1: Declárase de interés y utilidad pública, sujeta a expropiación, a regulación del uso de la tierra ó a creación de reservas naturales, según lo determine oportunamente el Poder Ejecutivo en los términos de la presente Ley, la fracción del terreno al Oeste del Gran Mendoza, comprendida aproximadamente entre los siguientes límites: Sur: margen izquierda del río Mendoza; Este: desde el río Mendoza siguiendo la línea del Ferrocarril Belgrano hasta su intersección con la ruta Panamericana, y luego por ésta siguiendo su banquina oeste hasta el aeródromo La Puntilla, y luego por el límite oeste de la propiedad del aeródromo hasta encontrar la cañería del acueducto de Obras Sanitarias Mendoza, y por ésta hasta llegar al límite sur del Barrio SUPE, bordeando a éste hasta llegar al dique Frías, a partir de allí sigue luego el límite de la propiedad fiscal del título del Parque General San Martín hasta el dique Papagayos, de allí rumbo al este hasta la intersección con el meridiano de 68° 53' 30", y desde esta intersección por el meridiano mencionado hacia el norte hasta la intersección con el paralelo que pasa por la cumbre del cerro Aspero; Norte: el paralelo que pasa por la cumbre del cerro Aspero a partir del meridiano de 68° 53' 30" hasta el meridiano de 69° 1'; Oeste: el meridiano de 69° 1' a partir del paralelo que pasa por la cumbre del cerro Aspero hasta la margen izquierda del río Mendoza que es el límite sur.

Art. 2: Los objetivos de la presente Ley son:

- a. Mejorar las condiciones de vida de la población del Gran Mendoza.
- b. Restablecer y preservar el sistema ecológico natural y paisajístico del oeste del Gran Mendoza.
- c. Evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental y del patrimonio histórico-geológico comprendido en el área delimitada.
- d. Crear un nuevo sistema ecológico (natural modificado) que colabore a mejorar las características ambientales del Gran Mendoza, en lo referido al aire, suelo, aguas, paisajes y utilidad social.
- e. Mejorar las defensas antialuvionales del sistema de escurrimiento que afectan al Gran Mendoza.
- f. Recrear el Parque Aborigen que existiera alrededor del Estadio Mundialista; y contemplar la posibilidad de que oportunamente se traslade a la zona del Museo de Ciencias Naturales.
- g. Proteger el patrimonio histórico-geológico, la flora y fauna en la reserva natural del Divisadero Largo.
- h. Crear una infraestructura hídrica de máximo aprovechamiento de las aguas

de superficie y subsuelo destinada a implantar un sistema integral forestal, arbustivo, y de especies de superficies que proteja y recupere el suelo.

i. Ampliar las posibilidades del turismo, miniturismo y esparcimiento, utilizando los espejos de agua a crearse y hacer factible la observación y conocimiento de los importantes yacimientos arqueológicos del Divisadero Largo.

j. Crear nuevas opciones de crecimiento económico para la Provincia a través de las actividades forestales, turísticas, y/o culturales que se desarrollarán en la zona y generarán nuevos puestos de trabajo originados en una genuina expansión económica.

k. Intensificar la investigación y la aplicación de técnicas avanzadas en la explotación de áreas semiáridas y áridas.

Art. 3: Encomiéndose al Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio del Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, la planificación global de toda el área, dentro del plazo máximo de dos (2) años.

Art. 4: A los fines de los Arts. 54 y 55 de la Ley 1.447, la declaración de utilidad pública tendrá efecto durante un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

Art. 5: El gasto que demande el cumplimiento del Art. 1 de la presente Ley será atendido por Contaduría General de la Provincia con imputación, a partir del correspondiente presupuesto vigente, al momento de abonarse las expropiaciones.

Art. 6: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en el recinto de sesiones de la Honorable Cámara de Diputados de la provincia de Mendoza, a los veintiún días del mes de febrero de mil novecientos noventa.

**«Reglamentación LEY Nº 5.804 MANEJO PIEDEMONTES DE LA
PRECORDILLERA OESTE DEL GRAN MENDOZA»**

DECRETO Nº 1.077/1995

Visto el expediente 102-D-94-03791 y la Ley Nº5.804, que declara de interés y utilidad pública y por ello sujeta a expropiación, regulación del uso de la tierra, o a creación de reservas naturales la fracción de terreno delimitada en su artículo 1º, y

CONSIDERANDO:

Que ello es con la finalidad de cumplir con los objetivos declarados en el artículo 2º de la Ley Nº 5.804, entre los cuales destacan el evitar la degradación del suelo y el progresivo deterioro ambiental del área y crear un nuevo sistema ecológico (natural-modificado) que contribuya a mejorar las características am-

bientales del Gran Mendoza y con ello también la calidad de vida de su población.

Que para su concreción es necesario complementar a ésta Ley con los instrumentos legales que la tornen operativa.

Que el marco legal vigente a la fecha se ha enriquecido particularmente con la Ley N° 5.961 de preservación del ambiente, que tiene como objeto resguardar el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable en todo el territorio de la provincia y con la Ley N° 6.045 que establece las normas que deben regir en las áreas naturales provinciales.

Que la Ley N° 5.487 modificatoria del artículo 1° de la Ley N° 3.489 sienta los principios rectores de la política ambiental en le provincia, basada en la prevención y control de los desequilibrios ecológicos y el deterioro del ambiente como elementos claves para la preservación de los recursos provinciales para el bienestar general de su población.

El mejor logro de tales objetivos se dará con la participación social y la atención a la experiencia de la comunidad.

Por ello, siendo la acción ambiental una prioridad de esta administración.

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
EN ACUERDO DE MINISTROS
DECRETA:**

Art. 1: Establézcase la siguiente reglamentación de la Ley N° 5.804, enmarcada dentro de las previsiones establecidas por las Leyes Provinciales Nros. 5.961 de Preservación del Ambiente y 6.045 de Sistemas Areas Naturales.

Art. 2: Las pautas de manejo contenidas en el anexo I, constituirán el marco regulatorio de las acciones y emprendimientos a desarrollar en el área, el que será complementado por la reglamentación que resulte necesaria, según surja de los estudios de planificación específica de cada zona y unidad de aplicación.

Art. 3: A los fines de la presente reglamentación se aplicarán las definiciones técnicas establecidas por el artículo 4° de la Ley N° 5.961 y las que a continuación se establecen en la presente reglamentación:

Ambiente, entorno y medio: Conjunto de elementos naturales o inducidos por el hombre que interactúa en un espacio y tiempo determinado. Fragmentado o simplificado con fines operativos, el término designa entorno circunscripto, ambientes naturales, agropecuarios, urbanos y demás categorías intermedias (cap. III, art. 4° de la ley N° 5.961).

Conservación: Uso y manejo racional del ambiente, en tanto dicha utilización no lo degrade ni sea susceptible de degradarlo (cap. III, art. 4°, Ley N° 5961).

Preservación: Uso del ambiente sin uso extractivo ni consuntivo o con utiliza-

ción recreativa y científica restringida (cap. III, art. 4º, Ley Nº 5961).

Contaminación Ambiental: El agregado de materiales y de energías residuales al entorno o cuando estos, por su sola presencia o actividad, provocan directa o indirectamente una pérdida reversible o irreversible de la condición normal de los ecosistemas y de sus componentes en general, traducida en consecuencias sanitarias, estéticas, recreacionales y ecológicas negativas e indeseables (cap. III, art. 4º, Ley Nº 5961).

Degradación: Deterioro de los ecosistemas y sus componentes en general y del agua, el aire, el suelo, la flora, la fauna y el paisaje en particular, como resultado de las actividades que alteran o destruyen el ecosistema y/o sus componentes (cap. III, art. 4º, Ley Nº 5961).

Unidades Ambientales: Son unidades territoriales homogéneas identificables a través de sus propios factores y procesos dados por la vinculación del conjunto de subsistemas del medio natural (soporte físico biológico), del Medio Ambiental Construido cultura material y del Medio Cultural Intangible (sistema ideovalorativo).

Unidades de Aplicación: Son unidades territoriales homogéneas identificadas según criterios que tengan en cuenta algunos factores o procesos ambientales propios. En el presente caso se han identificado unidades de aplicación con el propósito de contar con una herramienta válida para la aplicación de normativas de ordenamiento en el área. Estas unidades permitirán posteriormente la determinación de las unidades ambientales que estructuran el territorio.

Zona Ambiental: Area identificable por sus características físicas y actividades antrópicas propias. Por lo general las zonas ambientales constituyen fajas o bandas territoriales, **Zonificación:** Proceso general mediante el cual se subdivide el espacio

geográfico con algún fin, sobre todo para instrumentar políticas públicas de uso del suelo. En su forma más común, esta política se estructura en torno a un sistema de asignación de usos del suelo, dentro del cual se identifican terrenos o zonas para un uso preferente. Este tipo de política y estrategias de zonificación se refleja en los planes de ordenamiento del territorio.

Costo Ambiental: Parte del costo-beneficio en una empresa relacionada con los posibles daños que ocasionen a los equilibrios naturales en detrimento de la estabilidad o perennidad de los recursos como el suelo, agua, vegetación, etc.. El llegar a fijarlo es parte del análisis del impacto ambiental.

Planificación Global: Planificación que considera en conjunto todos los elementos y variables que intervienen en un ámbito y sistemas determinados. Sirve de marco para planificaciones más específicas.

Valoración Ecológica: Cuantificación del estado de un ecosistema con el objeto de determinar su estadio actual o potencial.

Capacidad de Carga: Límite en el uso de un ecosistema, por sobre el cual se comienza su deterioro. Su conocimiento es necesario ya que sienta las bases para su conservación.

Deterioro Ambiental: Degradación del medio por uso abusivo.

Desarrollo Sustentable: Es el que se produce respetando las normas de la conservación.

Ecodesarrollo: Desarrollo armónico en la transformación de los ecosistemas alcanzándose los equilibrios entre éste y la necesidad del hombre. Supone un conocimiento muy acabado de los primeros y su encuadre con las necesidades materiales y espirituales del hombre. El ecodesarrollo es un enfoque de la conservación.

Bienestar: Condición de vida por la que el hombre satisface sus necesidades físicas y espirituales. Puede alcanzarse a expensas de un uso abusivo de los recursos naturales, siendo en este caso una condición falsa, pues el bienestar duradero es aquel que se cimenta en la conservación.

Desequilibrio ecológico: Pérdida de estabilidad del ambiente, a través de la modificación de sus factores y procesos. Método para la elaboración de proyectos de ordenamiento ambiental partiendo de conflictos y necesidades, a través de las siguientes etapas: objetivos, análisis y evaluación sectorial, intersectorial, hipótesis de solución, pruebas experimentales y de ajuste, diagnóstico general y definición de campos de actuación, estrategias de implementación, evaluación y control y transferencia.

Riesgo intrínseco: Condiciones de un área determinada por su mayor o menor fragilidad o vulnerabilidad.

Ordenamiento Ambiental: Se asume al ordenamiento ambiental de un territorio, como una forma adecuada y adoptada del desarrollo a las necesidades y recursos regionales y locales, que tiene en cuenta la potencialidad de las energías sociales históricamente convalidadas y una utilización de los recursos económicos y materiales cuyo manejo no produce impactos negativos sobre el soporte ecológico y cultural. Disposición de los factores, procesos, acciones, etc., orientados al aprovechamiento de una región.

Ordenamiento Territorial: Se considera como todas aquellas acciones políticas y estratégicas tendientes a lograr un equilibrio del territorio, mediante la planificación concebida como un instrumento racional en el proceso dinámico de relaciones. Estrategia básica del Estado que busca armonizar las actividades del hombre con el aprovechamiento de los recursos naturales y sus potencialidades, en prosecución de su bienestar económico y social. Las distintas disciplinas que estudian la ordenación del espacio, dentro del proceso de desarrollo, se encargan de racionalizar las distintas formas de ocupación territorial, con el objeto de optimizar el uso de los recursos con

que cuenta un grupo social.

Gestión: Administración

Usos del suelo: La utilización de las parcelas con o sin edificación y/o instalaciones con fines residenciales, industriales, comerciales, institucionales, de servicio, de esparcimiento o rural. (Ley N° 4.886, Cap. II, Art. 5º, inc. b).

Planificación: Ordenamiento de acciones, determinación de superficies, elaboración de normas, etc., programadas para la administración de un área.

Desarrollo Regional: Crecimiento económico y cultural de un área.

Costo Ambiental: En los recursos naturales renovables, precio que se paga al perderse la productividad como consecuencia del uso abusivo.

Uso Racional: En los recursos naturales renovables, aquél que se base en las normas de aprovechamiento.

Presión de Uso: Intensidad de uso sobre una región, ecosistema, etc.

Uso Actual: Aprovechamiento o explotación al momento presente.

Uso Posible: Aprovechamiento o explotación potencial.

Manejo diferencial: Distinto tratamiento que se le da a dos áreas, ecosistemas, etc., por sus diferencias intrínsecas o de aprovechamiento.

Aprovechamiento: Sinónimo de conservación. Se opone a explotación.

Áreas de Vaciamiento Hídrico: Áreas de afloramiento de rocas terciarias, caracterizadas por intensa erosión diferencial, con relieve de crestas y bad-lands.

Loteos Clandestinos: Emprendimientos urbanos con fraccionamiento de tierras, que no se encuadran en las normas vigentes.

Asentamiento Urbano Marginal: Asentamiento poblacional precario, transitorio o permanente, localizado en terrenos fiscales o particulares a través de usurpación, cuyos residentes realizan actividades urbanas.

Puesto Informal: Asentamiento poblacional precario, transitorio o permanente, localizado en terrenos fiscales o particulares a través de usurpación, cuyos residentes realizan actividades rurales (ganaderas por lo general) y/o de cirujeo.

Uso residencial adaptado: Se trata del uso del suelo con fines residenciales, cuya resolución urbana provoca menores costos ambientales y hay un acondicionamiento ambiental de la urbanización al medio físico-biológico.

Compatibiliza la conservación del ambiente pedemontano con el desarrollo urbano, minimizando el impacto ambiental, tanto en el mismo piedemonte como en el Gran Mendoza. Considerando las características ambientales del Piedemonte, el uso residencial adaptado es aquel que tiende a reducir el escurrimiento torrencial instantáneo, favoreciendo la infiltración con un uso racional de los recursos hídricos locales.

TITULO II- ZONIFICACION

CAPITULO I- EN GENERAL

Art. 4: A los efectos de la planificación del área se tendrá en cuenta el conjunto de las zonas ambientales y las unidades de aplicación. Son unidades de aplicación para el presente decreto:

Cuencas hidrográficas.

Geoformas

Art. 5: CATEGORÍAS DE ZONAS: A fin de organizar las actividades humanas en el área, minimizando el costo ambiental y a través de un manejo diferencial según las potencialidades y restricciones de cada sector, créanse las siguientes categorías de zonas para el uso del ambiente pedemontano regulado por la Ley

Provincial Nº 5.804:

- De mayor naturalidad.
- De amortiguación o transición.
- De expansión urbana inminente.

Art. 6: UNIDADES DE APLICACIÓN:

Se determinan las siguientes cuencas o grupos de cuencas hidrográficas, (según individualización de la Dirección de Hidráulica, año 1.979):

- Colector Las Heras.
- Quebrada de las Chilcas.
- Quebrada de las Avispas.
- El Challao (Urbana).
- San Isidro.
- Divisadero Largo.
- Papagallos.
- Frías.
- Urbana Piloto Parque Gral. San Martín.
- Urbana Gorriti.
- San Ignacio.
- Maure.
- Cº Pelota.
- Aeroclub Mendoza.
- Cº Petaca.
- El Peral.
- Chacras de Coria.
- El Manzano.
- Ea. La Crucecita.
- Quebrada de la Cruz.
- Cº Ponderado.
- Quebrada de la Puerta.
- Nº 23.
- Nº 24.

Determinese siete (7) categorías de geoformas, donde los procesos tienen mayor nitidez y presentan alta representatividad regional, según surge de las pautas de manejo para el área. Las mismas son las siguientes:

- Areas de vaciamiento hídrico.
- Corredores aluviales.
- Interfluvios.
- Cerrilladas Pedemontanas.
- Quebradas.
- Laderas de Umbría.
- Laderas de Solanas.

CAPITULO II - DE LOS USOS

Art. 7: USOS PERMITIDOS: Aquellos que no impliquen riesgos para el ambiente.

Art. 8: USOS RESTRINGIDOS: Aquellos que impliquen un potencial perjuicio para el ecosistema, pero que pueda conjurarse ateniéndose a las pautas de uso que surjan de la reglamentación específica de la zona y se autoricen previamente por la Comisión Reguladora del Piedemonte (CRP), creada por el artículo 37 de la presente reglamentación.

Art. 9: USOS PROHIBIDOS: Aquellos con consecuencia altamente perjudicial para el ecosistema. No podrán ser autorizados bajo ningún concepto.

Art. 10: Los usos que no se encuentren explícitamente permitidos o restringidos en cada zona o unidad ambiental, se considerarán prohibidos.

Art. 11: AUTORIZACIÓN: Los usos que se pretendan realizar y que se encuadren en las categorías de permitidos o restringidos, deberán ser previamente autorizados, conforme lo dictamina al efecto la Comisión Reguladora del Piedemonte, que por éste Decreto se crea, en función del cuadro de clasificación de usos y actividades en las zonas y unidades ambientales, que como Anexo integra la presente reglamentación.

Art. 12: En los casos en que la actividad que se pretende desarrollar comprenda dos o más unidades de aplicación diferentes, deberá analizar en forma integral el emprendimiento y si surgiera duda, se deberán tener en cuenta para su autorización las normas de mayor restricción.

Art. 13: USOS Y ACTIVIDADES NO PREVISTOS: Cuando se pretende realizar usos que no se encuentren previstos, deberán ser evaluados por la Comisión a fines de incluirlos, si correspondiere, en algunas de las categorías de usos establecidos.

Art. 14: INFRAESTRUCTURA PARA USOS PERMITIDOS O RESTRINGIDOS: Dentro de los sitios o circuitos que se definan para cada uso o actividad, el desarrollo se limitará a la construcción de infraestructura esencial, teniendo en cuenta la protección de los recursos, que no promueva la concentración de gran número de individuos ni afecte negativamente el ambiente. Para esto podrán seleccionarse áreas de pequeña extensión de uso intensivo, hacia donde se canalizará la mayoría de los visitantes.

Art. 15: EVALUACION CONTINUA: Recomiéndese a los Municipios con jurisdicción sobre el área de la presente reglamentación, implementar un sistema de control y evaluación continua de la capacidad de carga de la misma, a fin de detectar señales de deterioro de los recursos, siguiendo las pautas que fije la C.R.P. en sus dictámenes técnicos.

Art. 16: USO RESIDENCIAL ADAPTADO: Hasta tanto los Municipios aprueben códigos urbanos específicos para el piedemonte, este uso se registrará por las pautas dadas en la Ley N° 4.886, Cap. 5, Art. 10º, «Urbanización Parque». No obstante, la C.R.P. podrá considerar y autorizar aquellos emprendimientos que tengan en cuenta las siguientes pautas de diseño urbano y hallan realizado previamente las evaluaciones de impacto ambiental correspondientes de acuerdo a la Ley Provincial N° 5.961:

Sitio de emplazamiento: En zonas y unidades de aplicación habilitadas para este uso en la presente reglamentación.

Adaptación del trazado urbano a la forma del terreno.

Emplazamiento de la mayor parte de las calles en forma paralela a las principales curvas de nivel.

Conservación de la red avenamiento natural, evitando la alteración de cauces de tercer o más orden. Cuando la red de avenamiento sea muy alta (mayor a 20 km/km²), no deberá permitirse este tipo de uso.

Empleo de sistemas de aprovechamiento de agua pluvial, vertientes y subterráneas para riego y/o consumo.

Empleo de sistemas diseñados para reducir el consumo de agua potable por persona.

Empleo de sistemas para favorecer la infiltración y evitar dirigir excedentes pluviales fuera del predio.

Sistemas para el tratamiento y disposición final de efluentes cloacales.

Forestación con especies adaptadas al lugar, para la fijación de suelos, sombra, mejoramiento del paisaje, acondicionamiento sanitario, recreación y prevención de la erosión.

Diseños especiales en la construcción de la vivienda y urbanización para permitir el aumento de los tiempos de concentración y la infiltración.

Evitar la existencia de espacios abiertos sin cobertura vegetal.

Aprovechamiento de los recursos del clima y microclima para el acondicionamiento ambiental.

CAPITULO III- ZONA DE MAYOR NATURALIDAD

Art. 17: CARACTERIZACIÓN: Alto grado de naturalidad, donde los procesos ecológicos han podido seguir su curso espontáneo o con un mínimo de interferencias por parte de actividades humanas.

Art. 18: OBJETIVO: Lograr un equilibrio entre la oferta de la unidad montañosa y piedemonte proximal, con la demanda actual y posible.

Art. 19: LOCALIZACIÓN: Sector de la precordillera por arriba de los 1.500 m.s.n.m.

Art. 20: UNIDADES DE APLICACIÓN: (Cuya delimitación surge del mapa de zonificación y numeración del mapa adjunto en Anexo)

Quebradas (UA nº5)

Umbrías (UA nº6)

Solanas (UA nº7)

Art. 21: USOS PERMITIDOS: Sólo para actividades científicas, de conservación, recuperación y monitoreo, forestación, de educación ambiental y andinismo.

Art. 22: USOS RESTRINGIDOS:

Inc.1) - Infraestructura de servicios generales y específicos: caminos, líneas eléctricas, oleoductos, gasoductos, defensas aluvionales, plantas potabilizadoras, acueductos y comunicaciones, en UA nº 5, 6 y 7.

Inc.2)- Ganadero estabulado formal y extensivo con manejo en UA nros. 5, 6 y 7.

Inc.3)- Agrícola: horticultura, en UA nº5.

Inc.4)- Minero: categoría 2 (según código de Minería), en UA nº 5, 6 y 7.

Inc.5)- Deportivo: A) Mountain Bike y Endurismo turístico, sólo por caminos públicos de doble huella y en UA nº 5. B) Aladeltismo y parapentismo, con bases de lanzamientos autorizadas en Cº Arco, en UA nros. 6 y 7.

Inc.6)- Recreación y Turismo: de muy bajo impacto, entendiendo por tales las que no sean de uso extensivo, masivo ni concentrado en UA nros. 5, 6 y 7.

Inc.7)- Establecimientos educativos tradicionales: en UA nº 5.

CAPITULO IV- ZONA DE AMORTIGUACIÓN O TRANSICIÓN

Art. 23: CARACTERIZACIÓN: Protege a la zona de conservación y amortigua los efectos producidos por la creciente ocupación de territorios.

Art. 24: OBJETIVO: Ordenar la zona como área de interface de protección entre unidades territoriales homogéneas de máxima naturalidad y máxima artificialización.

Art. 25: LOCALIZACIÓN: Rodea a la zona de conservación, desde los 1.150 m.s.n.m. hasta los 1.500 m.s.n.m.

Art. 26: SUBDIVISIÓN:

a)- ZONA DE AMORTIGUACIÓN INTERNA: Comprende el piedemonte proximal con conos aluviales, entre los 1.350 msm y los 1.500 msm.

b)- ZONA DE AMORTIGUACIÓN EXTERNA: Comprende el piedemonte alto entre los 1.350 msm y los 1.150 msm.

Art. 27: UNIDADES DE APLICACIÓN:

Area de vaciamiento hídrico (UA nº 1).

Corredores aluvionales (UA nº 2).

Interfluvios (UA nº 3)

Art. 28: USOS PERMITIDOS:

Sólo para actividades científicas, de conservación, recuperación y monitoreo, forestación, educación ambiental y andinismo.

Art. 29: USOS RESTRINGIDOS:

Infraestructura de servicios generales y específicos: líneas eléctricas, oleoductos y gasoductos, plantas potabilizadoras, acueductos, caminos y defensas aluvionales en las UA 1, 2 y 3.

Ganadero: estabulado formal y extensivo con manejo, en UA 2 y 3.

Agrícola: huertas familiares en UA 2 y 3.

Minero: categoría 2, en UA 2 y 3.

Deportivo: A) mountain bike y endurismo turístico, en UA 2 y 3, sólo por caminos públicos de doble huella. B) endurismo competición, en UA 2.

Tiro: UA 2.

Recreación y turismo: de muy bajo impacto, entendiéndose por tales las que no sean de uso extensivo, masivo ni concentrado, en UA 1, 2 y 3.

Establecimientos Educativos Tradicionales: en UA 2 y 3.

CAPITULO V - ZONA DE EXPANSION URBANA INMINENTE

Art. 30: CARACTERIZACIÓN: Área de máxima fragilidad y presión humana creciente por urbanización no controlada.

Art. 31: OBJETIVO: Ordenar la expansión urbana dentro de las normas acordes con las características ambientales, evitando los efectos negativos sobre el área legislada y el resto del Gran Mendoza.

Art. 32: LOCALIZACIÓN: Piedemonte intermedio y terminal, entre los 1.150 y los 900 mts.

Art. 33: UNIDADES DE APLICACIÓN:

área de vaciamiento hídrico. (UA 1)

corredores aluvionales. (UA 2)

interfluvios. (UA 3)

cerrilladas pedemontanas. (UA 4)

Art. 34: USOS PERMITIDOS: Actividades científicas, de conservación, recuperación y monitoreo, forestación, de educación ambiental, andinismo.

También actividades productivas que garanticen el uso sostenido de los recursos, sujetas a autorización y fiscalización por el Organismo de aplicación. Incluyen la extracción de áridos sólo en vasos de diques y sitios específicamente autorizados para tal fin en cerrilladas e interfluvios, previa realización de la evaluación de impacto ambiental.

Art. 35: USOS RESTRINGIDOS:

Infraestructura de servicios generales y específicos:

líneas eléctricas, oleoductos y gasoductos, plantas potabilizadoras, cami-

nos, acueductos y defensas aluvionales en las UA 1, 2, 3 y 4.

Planta de tratamiento de efluentes, en UA 1, 3 y 4.

Comunicaciones en UA 4.

Ganadero:

estabulado formal, en UA 2 y 3.

Agrícola:

huertas familiares, en UA 2, 3 y 4.

Explotación forestal con uso de aguas residuales, en UA 2 y 3.

Minero:

categoría 2, en UA 2 y 3.

Categoría 3, en UA 2, sólo en vasos de diques. En UA 4: en sitios habilitados.

En todo caso conforme a las especificaciones emanadas de la Dirección Provincial de Minería.

Deportivo:

Mountain bike y endurismo turístico, en UA 2 y 3, sólo por caminos públicos de doble huella.

Endurismo «c» (competición), en UA 2.

Motocross, en UA 2 y 3, sólo en circuitos habilitados.

Aladeltismo y parapentes, en UA 4, con base de lanzamiento autorizada en cerro La Ramadita.

Tiro:

Residencial adaptado: Podrá realizarse uso residencial en las UA 2, 3 y 4, sólo en aquellos casos en que los municipios correspondientes lo consideren necesario para su desarrollo. Esto siempre que la Comisión haya evaluado su impacto y el diseño de los asentamientos sea ambientalmente adecuado.

Extracción de tierras para jardinería: en UA 2, sólo en vasos de diques.

Industrial: en UA 2 y 3.

TITULO III - DISPOSICIONES ORGANICAS

CAPITULO I - AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. 36: Será autoridad de aplicación de la Ley Nº 5804 y de sus reglamentaciones, el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda a través de su Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, o el organismo público que la reemplace.

CAPITULO II - COMISION REGULADORA DEL PIEDEMONTTE

Art. 37: Créese la Comisión reguladora del Piedemonte (C.R.P.) como Organismo asesor del Poder Ejecutivo y de los Municipios del área, en el ámbito del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda.

Art. 38: MIEMBROS: Serán de dos categorías:

permanentes.

No permanentes.

Art. 39: MIEMBROS PERMANENTES: Serán miembros permanentes de la C.R.P. un representante titular y un suplente de las siguientes reparticiones con incumbencia en el tema: 1) Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano dependiente del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda; 2) Municipalidad de Las Heras; 3) Municipalidad de Capital; 4) Municipalidad de Godoy Cruz; 5) Municipalidad de Luján de Cuyo.

Art. 40: MIEMBROS NO PERMANENTES: Serán miembros no permanentes de la C.R.P., un representante titular y uno suplente de cada una de las siguientes reparticiones e instituciones u organismos que la reemplacen: 1) Dirección de Hidráulica; 2) Departamento General de Irrigación; 3) Dirección General de Escuelas; 4) Dirección Provincial de Catastro; 5) Dirección General de Tierras, Fronteras y Poblamiento; 6) Universidad Nacional de Cuyo (Facultad de Ciencias Agrarias); 7) Obras Sanitarias Mendoza, Sociedad del Estado; 8) Administración de Parques y Zoológicos; 9) Dirección de Recursos Naturales Renovables; 10) INIGEA-CRICYT; 11) IADIZA-CRICYT; 12) INCITH-CRA; 13) Consejo Provincial del Ambiente; 14) Subsecretaría de Turismo; 15) Subsecretaría de Deportes; 16) Dirección Provincial de Minería; 17) Universidad de Mendoza.

Art. 41: CONSULTA OBLIGATORIA: Los miembros no permanentes serán obligatoriamente convocados y consultados cuando la C.R.P. trate temas específicos del área de conocimiento y competencia de éstos.

Art. 42: CONSULTA FACULTATIVA: Sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo anterior, la C.R.P. podrá consultar sobre temas específicos y para mejor proveer, a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con reconocido conocimiento y experiencia sobre temas puntuales que deba considerar.

Art. 43: FUNCIONAMIENTO: La comisión sesionará con sus miembros permanentes y con los no permanentes que convoque. A todos los efectos dictará su propio reglamento interno.

Art. 44: ATRIBUCIONES Y FUNCIONES: En general coordinar, evaluar y recomendar la autorización y/o rechazo de los usos y emprendimientos sobre el área pedemontaña circunscripta por la Ley N° 5804, según se adecuen o no a los requisitos explicitados en las pautas de manejo.

Art. 45: DURACIÓN: La Comisión cumplirá sus funciones hasta tanto así lo disponga la autoridad de aplicación, según las necesidades que surjan de la planificación definitiva de las Zonas y Unidades de Aplicación ya determinadas en las pautas de manejo.

Art. 46: COLABORACION: Todos los funcionarios de la Administración Pública Provincial deberán, en el ejercicio de sus funciones, prestar toda la colaboración que la Comisión requiera.

TITULO IV - del PROCEDIMIENTO

Art. 47: COMUNICACIÓN OBLIGATORIA: Cualquier organismo público que recepte un pedido en relación a cualquier actividad o uso en la zona sujeta a la Ley N°5804 y a la presente reglamentación, deberá comunicarla en un plazo no mayor de cinco días hábiles en la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano a los efectos de que ésta la remita inmediatamente a la C.R.P. para su consideración. La resolución que ésta adopte deberá ser necesariamente considerada por la autoridad remitente a los efectos de la resolución que corresponda a su competencia.

Art. 48: DICTAMENES Y RECOMENDACIONES: Los dictámenes que produzca la C.R.P. deberán ser tenidos especialmente en cuenta por la autoridad que deba resolver la cuestión planteada, al expresar sus fundamentos previo al resolutivo. Todo apartamiento a las recomendaciones de la Comisión, deberá ser expresamente fundamentado por la autoridad competente, bajo pena de nulidad administrativa.

Art. 49: INFORMACION COMPLEMENTARIA: Recepcionada por la C.R.P. un pedido de autorización de uso o actividad, ésta podrá requerir al organismo público presentante a que aporte toda la información que resulte necesaria.

Art. 50: PLAZO: A partir del momento en que se encuentre completada la información, lo que se hará constar mediante proveído en el expediente correspondiente, la C.R.P. contará con un plazo de 30 días corridos para resolver y dictaminar.

Art. 51: PRORROGA: Si la magnitud y/o la complejidad del asunto traído a consideración exigiese un plazo mayor, la C.R.P. pedirá prórroga del mismo al Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, que podrá autorizarlo por un período de hasta 60 días corridos, conforme a las necesidades del caso.

Art. 52: AUDIENCIA PUBLICA: En el caso que lo estime necesario, y como medida para mejor prever, la C.R.P. podrá convocar a una audiencia pública a los interesados. A tal efecto se seguirá el mecanismo previsto en la Ley N° 5961 y su reglamentación.

Art. 53: La resolución que adopte la C.R.P. deberá ser comunicada a la autoridad remitente en el plazo de 5 días, a fin de que tome conocimiento del dictamen elaborado por ésta.

Art. 54: INSTANCIA: La C.R.P. podrá de oficio o por denuncia, instar a los Organismos públicos con jurisdicción sobre el área, a fin de que tomen todas las medidas o recaudos necesarios para prevenir o corregir actividades degradantes del ambiente pedemontano.

Art. 55: CONSTANCIA REGISTRAL: En toda escritura pública traslativa de

dominio sobre inmuebles con asiento en el área sujeta a la presente reglamentación, deberá constar expresamente que los mismos se encuentran sujetos al régimen establecido por la Ley N° 5804, sus modificatorias y reglamentaciones. A tal efecto se deberá notificar lo aquí expuesto al Registro y Archivo Público Judicial de la Provincia y al Colegio Notarial a fin de que tomen los recaudos pertinentes.

TITULO V - de la VIGILANCIA

Art. 56: Encomiéndose a los Municipios con jurisdicción sobre el área o cualquier otro organismo público con incumbencia en la temática a que, en el plazo más corto posible, implementen, en forma individual y/o conjunta, un sistema de control y fiscalización tendiente a prevenir la radicación de nuevos asentamientos que no cumplimenten con especificaciones técnico-ambientales y legales, como así también la detección y prevención temprana de cualquier otra actividad que contraviniese a las disposiciones vigentes.

TITULO VI - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 57: Instrúyase a los Organismos competentes para que en un plazo no mayor de un (1) año, a partir de la entrada en vigencia de este decreto, presenten un proyecto técnico de conducción de aguas para usos múltiples, con las características que a tal efecto pondrá a su disposición el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, a fin de surtir al sector oriental del piedemonte y reforzar el sistema de distribución del Gran Mendoza.

Art. 58: Propiciése la concreción de las siguientes acciones tendientes a producir hechos que coadyuven al cumplimiento de la Ley N° 5804; a) La modificación de los límites fijados por la Ley N° 5804, b) la declaración de interés y utilidad pública de las aguas privadas ubicadas en el piedemonte; c) la creación de áreas de reserva según surge de la Pautas de Manejo del Area; d) implementar a través de la Dirección General de Rentas, un sistema impositivo especial para el área sujeta a la presente reglamentación, de acuerdo con la Pautas que fije el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, siguiéndose los procedimientos legales en la materia.

Art. 59: Invítese a los municipios con jurisdicción sobre el área delimitada por la Ley N° 5804 a adherir, en lo pertinente a este decreto y a promulgar un régimen similar al establecido en el presente, a fin de poner en ejercicio las Pautas de Manejo para el Piedemonte de la Precordillera al Oeste del Gran Mendoza.

TITULO VII - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 60: Dentro del plazo de seis (6) meses de la entrada en vigencia de la presente reglamentación, la C.R.P. estudiará en concreto la situación de cada uno de los loteos clandestinos y asentamientos urbanos marginales existentes

en la zona, en cuanto al impacto ambiental que producen y recomendará medidas correctivas.

Art. 61: Comuníquese, publíquese, dése al registro oficial y archívese.

ANEXO I PAUTAS DE MANEJO PARA EL PIEDEMONTE DE LA PRECORDILLERA AL OESTE DEL GRAN MENDOZA

El objeto del presente documento es aportar las Pautas de Manejo del Área Pedemontaña al Oeste del Gran Mendoza, como sustento del Decreto Reglamentario de la Ley Nº 5804/91.

Entendemos que en el proceso de planificación del territorio, se impone una actitud dinámica, que posibilite superar viejas concepciones propias de los diagnósticos tradicionales, en los cuales se exigía un conocimiento acabado de la realidad, postergando decisiones y acciones inmediatas.

Hoy, nuestra realidad nos exige un constante proceso de investigación y acción, que permita tomar decisiones de intervención, con un razonable conocimiento del territorio. De esta manera, se da inicio al proceso de planificación, donde simultáneamente se puede accionar en dos planos de actuación, respondiendo uno, a los problemas urgentes con políticas específicas (Plano Coyuntural), y el otro, supeditado al resultado de las investigaciones de fondo (Plano Estructural).

En el marco de ese plano coyuntural situamos el presente trabajo, estando persuadidos que el nivel de conocimiento alcanzado, sobre la problemática del piedemonte, es suficiente para poner en marcha acciones que posibilitarán la solución de acuciantes problemas.

ORIGENES Y ALCANCES:

Como consecuencia de los términos establecidos por la Ley nº 5804/91, surge la necesidad de reglamentación de la misma, tendiente a la regulación de los usos de la tierra en el Piedemonte al Oeste del Gran Mendoza. Por ello, se encomienda al Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, la planificación de toda el área dentro de un plazo de dos (2) años, a partir de la entrada en vigencia de la mencionada Ley.

Como consecuencia de ello, y de los procesos de usos generados actualmente en todo el sector y áreas vecinas, el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda convoca, en el mes de Setiembre de 1993, a instituciones, organizaciones públicas y privadas y especialistas con injerencia en el pedemonte, para concensuar Pautas básicas que permitan alcanzar la Planificación Global prevista en la Ley.

De esta forma, queda constituida una Comisión que se aboca en primera

instancia, al estudio de la letra de la Ley, observando que los plazos fijados por la misma, para producir la reglamentación requerida, se encontraban en esos momentos (Setiembre de 1993) a punto de caducar. Por lo tanto se da inicio a los trabajos que permitirán alcanzar la planificación Global, en un plazo razonable. No obstante, se propuso

generar el trabajo que se presenta a continuación, y que consiste en la formulación de Pautas de Manejo para el Area.

Los resultados así alcanzados, son fruto de muchos años de investigación, por parte de especialistas, científicos y profesionales interesados en la problemática del área pedemontaña, y se consideran suficientes a los efectos del cumplimiento de la Ley y de la solución de los problemas inminentes. Se inicia así el proceso de planificación que se alcanzará aproximadamente en dos años, hasta tanto se finalicen los estudios técnicos específicos.

Estos estudios técnicos, han sido encargados, al Equipo del IADIZA, como responsable del presente informe, enriquecido con el aporte de representantes de los Municipios, Instituciones públicas y privadas y entidades con injerencia en la zona.

Es de destacar, que los problemas del piedemonte, demandan soluciones urgentes que no permiten dilaciones, atentos a los acelerados procesos de degradación ambiental que generan las demandas territoriales sobre un espacio de alta fragilidad.

ANALISIS DE VIABILIDAD POLITICA:

El Gobierno de la Provincia de Mendoza y las Municipalidades son conscientes de que el piedemonte es un área que presenta fuertes presiones de usos, por sus condiciones para la expansión urbana, dada su proximidad al área urbana consolidada.

Desde hace varias décadas este irregular proceso de ocupación se ido produciendo en forma paulatina, y ha obligado al gobierno a intervenir y planificar acciones que permitan conducir y revertir ésta situación, incorporando el pedemonte como área de expansión.

Por otra parte, el área es considerada por algunas leyes, como un territorio de expansión urbana (Ley 4886/83, 5804/91), por lo que resulta imprescindible la formulación de un marco legal más completo, actualizado y específico. El mismo deberá basarse en una planificación global que contemple para la utilización del territorio, las características ambientales de éste y de su entorno.

El Gobierno de la provincia se propone generar un plan de ordenamiento territorial con una visión ambiental integral, que permita conducir los procesos de ocupación sobre el piedemonte, posibilitando su utilización racional.

METODOLOGIA, ANTECEDENTES:

Se ha realizado la formulación de Pautas de Manejo del Piedemonte al Oeste de la ciudad de Mendoza, (figura nº 1) como paso inicial del proceso de planifica-

ción global (1), utilizando la metodología de proyección ambiental, a través de actividades de gestión (2), por medio de aproximaciones sucesivas.

Esta metodología permite comenzar a tomar decisiones desde el inicio del proceso de planificación, considerando las potencialidades y restricciones de las distintas zonas ambientales y su confrontación respecto a diferentes opciones de uso.

Se diseñaron estrategias de intervención de los procesos presentes, para asegurar la eficacia de las acciones a tomar en función de los objetivos perseguidos. Este método permitió efectuar en forma constante la evaluación de sus propios resultados y eventualmente reelaborar las estrategias.

El proceso de planificación se inició en 1.989, a través de un equipo interdisciplinario financiado por el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda. Se realizó el relevamiento integrado de los recursos del área, se evaluó el impacto ambiental generado por el crecimiento de la ciudad de Mendoza sobre el piedemonte y se finalizó el diagnóstico del área. Como resultado de éste, se inició el estudio de los campos de actuación identificados como prioritarios a través del análisis matricial: diseño de asentamientos urbanos adaptados al piedemonte, estudios sobre el aprovechamiento y demanda de agua, localización, impacto y rehabilitación de ripieras, circuitos turísticos, mejoramiento del paisaje por forestación y manejo de la vegetación natural. Paralelamente se iniciaron los estudios para realizar la prezonificación del área.

Es la visión y análisis del conjunto de todos los factores y procesos del área, que partiendo de una zonación general, posibilita la determinación de ámbitos subordinados en distintos niveles de resolución.

Entendiéndose por tal a toda actividad realizada en la comprensión de la Organización del Sistema actual y su Ordenamiento que incluye tanto la Planificación como la ejecución de las medidas a tomar.

En una segunda etapa se realizó el proceso de consulta de usos actuales y posibles con los distintos usuarios y se especificaron los objetivos durante un seminario-taller que se desarrolló a lo largo de dos meses, con reuniones semanales. Esto posibilitó concretar la tercera etapa de pre-zonificación y determinación de Unidades de Aplicación, permitiendo compatibilizar los usos posibles con la conservación del piedemonte.

Como resultado de la tarea realizada se han obtenido los siguientes instrumentos de manejo:

La pre-zonificación del área, que define los tipos de uso permitidos en función de las aptitudes ambientales (Fragilidad, Potencialidades y Restricciones) y las necesidades relacionadas de protección.

La creación de una Comisión Reguladora del Piedemonte, que tendrá a su cargo la coordinación de actividades, supervisión y autorización de usos y emprendimientos sobre el área (Confrontar Decreto Reglamentario).

OBJETIVOS:

El objetivo de esta planificación ha sido compatibilizar la conservación del ambiente pedemontano con el desarrollo regional.

Se propuso generar, como resultado armónico de las investigaciones, un conjunto de propuestas de ordenamiento del piedemonte tendientes al uso racional y a la minimización del costo ambiental, todo orientado a incorporar a la población en la comprensión de los procesos.

Este objetivo fue concensuado, como surge del Cap. II del presente informe, con los distintos usuarios, tanto de organismos gubernamentales como del sector privado, a lo largo de sucesivas reuniones, convocadas y coordinadas por el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, donde se expusieron todos los puntos de vista, criterios de utilización y posibilidades de uso del ambiente pedemontano.

Quedaron de este modo definidos como objetivos para el área:

OBJETIVOS GENERALES:

Promover un proceso de gestión que genere un plan de ordenamiento ambiental a mediano plazo, sobrepuesto a subplanes de acción coyuntural y continua, con vistas a un desarrollo armónico del crecimiento urbano sobre un área periférica de alto riesgo ambiental.

Formulación de un marco normativo integral que posibilite conducir racionalmente los procesos de ocupación del área, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población en general actual y futura.

Compatibilizar la conservación del ambiente pedemontano con el desarrollo de la región.

Utilizar el ambiente pedemontano y de la sierra, a través de Pautas de Manejo racional, que mantengan un equilibrio entre el uso y capacidad dinámica del ecosistema.

Buscar la máxima estabilidad del sistema en función de las características bioclimáticas regionales.

4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Fomentar la participación y el consenso de los distintos actores sociales involucrados en el proceso.

Inducir actitudes y promover aptitudes en la población local que lleven a la comprensión de los mecanismos de la naturaleza.

Reducir el peligro aluvional a través del ordenamiento de cuencas.

Considerar los factores socioeconómicos que estructuran el territorio en forma conjunta con el soporte físico-natural, (concepción integral del ambiente) a fin de elaborar estrategias de acción con la mayor aproximación a la realidad.

Alcanzar el saneamiento legal de las normas vigentes que tienen incumbencia en el área.

Rescatar y preservar áreas con alto valor científico, paisajístico, cultural, turístico y con alta fragilidad o peligrosidad ambiental.

Sanear, regular y revisar la situación de todos los asentamientos poblacionales en general, y asentamientos informales marginales y loteos clandestinos, en particular, cuyas pautas urbanas no se ajusten a las características ambientales

del piedemonte.

Mejorar el aprovechamiento de las aguas del frente precordillerano en el piedemonte proximal, considerando nuevas y crecientes demandas no acordes a la oferta ambiental.

Ordenar y regular los crecientes procesos de ocupación que se dan en el área.

Determinar la factibilidad de usos ganaderos en el área y propiciar su manejo racional en sectores con posibilidades.

Reglamentar toda actividad extractiva sobre el área.

Recuperar sitios sometidos a fuertes procesos de degradación.

Determinar áreas de alto riesgo sísmico para asignarles usos compatibles con su peligrosidad.

5. OPERACIONALIZACIÓN DE LOS OBJETIVOS:

Principales acciones:

Implementar metodologías participativas que permitan la incorporación de todos los actores sociales posibles en la elaboración y control de los programas, actividades y tareas que se realicen en el área.

Implementar sistemas de educación formal e informal que lleven a la comprensión del uso de los sistemas naturales.

Establecer un sistema de colonias educativas, como la forma más idónea para la comprensión y respeto de la naturaleza.

Aumentar la infiltración y disminuir la erosión hídrica a través de la recuperación de la vegetación, forestación y realización de obras de corrección y control aluvional.

Elaboración de un anteproyecto de ley provincial, para ordenar los textos de la Legislación vigente para el área, a la que deban subordinarse las reglamentaciones menores de la pirámide jurídica que emanen de distintos organismos y reparticiones.

Identificar, seleccionar y localizar áreas con aptitud ambiental para determinados usos actuales y posibles de la tierra, en función de las pautas de manejo planteadas.

Creación de áreas de reserva en zonas que presenten potencialidades turísticas, científicas y educativas.

Implementar un sistema de control tendiente a prevenir la radicación de nuevos asentamientos que no cumplieren con las especificaciones técnicas-ambientales y legales.

Definir las posibilidades de radicación o relocalización de asentamientos informales marginales.

Proponer se implementen acciones tendientes a exigir la realización de evaluaciones de impacto ambiental y la aplicación de las medidas correctivas que el Organismo de Aplicación dictamine, para cada caso en particular, sobre loteos clandestinos y loteos aprobados, cuyos diseños urbanos no se ajusten a las características ambientales del área.

Diseñar modelos de asentamientos urbanos ambientalmente acondicionados.

Implementar acciones concretas que posibiliten la transformación e integración de las actividades tradicionales de los puestos del área, con nuevos usos y actividades.

Elaboración de nuevos códigos urbanos por parte de municipios con proyección en el piedemonte, subordinados a un marco normativo común para toda el área.

Formulación de normas específicas respecto a la actividad extractiva de áridos y diseño de acciones para la recuperación de sitios degradados.

Ejecución de medidas para la recuperación ambiental de sectores afectados por basurales y actividades de cirujeo Diseñar proyectos para el manejo racional de la ganadería en sectores con factibilidad ambiental.

Coordinar con defensa civil la lucha contra incendios o cualquier otro tipo de desastres, propiciando la participación ciudadana organizada.

6. PRE-ZONIFICACION Y UNIDADES DE APLICACIÓN:

6.1 PRE-ZONIFICACION:

La zonificación es una herramienta para poner en uso en el terreno los objetivos de manejo del área. Para esto se han asignado diferentes categorías de uso al ambiente pedemontano, a través de un manejo diferencia, según sus potencialidades y restricciones. Con esto se busca organizar adecuadamente las actividades humanas en el área minimizando el costo ambiental.

Las áreas se han clasificado en función de sus características ecológicas y estado de los recursos naturales, así como a la presión de uso a las que están sometidas.

Para la elaboración de la pre-zonificación se utilizó la evaluación ecológica integrada realizada por el equipo técnico en la primera etapa y un análisis exhaustivo de los usos actuales y posibles del área. Teniendo en cuenta su distribución espacial, el impacto ambiental producido por las distintas actividades, la posibilidad de revertir o modificar modos o intensidades de uso o los sitios dónde éstos se realizan, la oferta actual y posible de infraestructura y servicio, etc. La confrontación de ésta información con los objetivos de manejo permitió identificar las potencialidades y restricciones de las unidades ecológicas (zonas ambientales), especificar los problemas, usos y actividades y las necesidades de protección. De este modo se han establecido las siguientes zonas (ver mapa N° 1):

Zona de mayor naturalidad (Sierra de Uspallata).

Zona de amortiguación o transición (Piedemonte proximal y alto).

Zona de expansión urbana inminente (Piedemonte medio y distal).

Zona de mayor naturalidad:

Objetivo General:

Conservar el sistema precordillerano logrando un equilibrio entre la oferta de la unidad montañosa, con la demanda actual o posible.

Objetivos específicos:

Identificar y seleccionar los usos existentes o posibles compatibles con la conservación del ecosistema.

Generar acciones que coadyuven a mantener su grado de naturalidad y/o recuperación.

Aumentar la infiltración y disminuir los efectos hídricos torrenciales generados en las cuencas aluvionales.

Promover la zona con fine educativos, recreativos, científicos y turísticos.

Al servicio de la población.

Localización: sector de la precordillera por arriba de los 1.500 msm.

Caracterización: Esta área presenta un alto grado de naturalidad y menor índice de degradación por las actividades humanas, por lo que los procesos ecológicos han podido seguir su curso espontáneo o con un mínimo de interferencias.

Constituye la reserva hídrica de la región y contiene ecosistemas y especies de flora y fauna de alto valor científico actual o potencial. Esta zona exige la mayor protección para asegurar la continuidad de su integridad ecológica.

No debe permitirse ningún tipo de actividad que dañe o altere el ecosistema.

Aunque esta zona no puede calificarse de intangible por estar alterada por actividades productivas de tipo extractivas, sobre todo ganaderas, mineras y deportivas de alto impacto como enduro turismo, debe realizarse el máximo esfuerzo por mantener sus características primitivas para garantizar la conservación de los valores de los ecosistemas de montaña y su significado como reserva hídrica de la región.

Potencialidades:

Provedora de recursos hídricos en forma pluvial o nival, aguadas y arroyos de escurrimiento permanente y temporario.

Desarrollo de suelos en ladera de umbría.

Clima fresco y agradable, sobre todo en verano.

Alta oferta paisajística para recreación y turismo.

Alta oferta de pasturas.

Posibilidades forestales.

Riqueza faunística, especialmente avifauna.

Riqueza paleontológica.

Oferta de sitios para el establecimiento de áreas protegidas.

Altura suficiente para la instalación de complejos de comunicaciones.

Alta oferta para la realización de actividades científicas y de educación ambiental.

Restricciones:

Fuertes pendientes.

Predominio de afloramientos rocosos.

Inviernos rigurosos con posibilidades de fuerte precipitación nívea.

Zona de escasez del recurso hídrico para asentamientos humanos.

Fuerte erosión hídrica.

Efecto de congelamiento de suelos.
Riesgo de soliflucción y soligeliflucción en las laderas.
Crecidas estacionales (verano) en los torrentes (destrucción de infraestructura).

Escasa cobertura vegetal.
Recursos bióticos degradados por extracción e incendios.
Area sobrepastoreada.
Alto riesgo inherente de incendio.
Desarrollo de actividades deportivas de alto impacto ambiental no reguladas.

Riesgo sísmico.

ZONA DE AMORTIGUACION O TRANSICION:

Objetivo general:

Ordenar la zona como área de interface de protección entre unidades territoriales homogéneas de máxima naturalidad (montaña) y máxima artificialización (piedemonte distal).

Objetivo específico:

Hallar los medios que posibiliten que la zona funcione como área de amortiguación entre el sistema cultural construido del Piedemonte y sistema natural de la precordillera.

Acentuar las tareas de conservación de cuencas con el objetivo de reducir en forma significativa la posibilidad de aluviones buscando la máxima protección del área artificializada.

Definir actividades que permitan acentuar las funciones de protección del sistema montañoso.

Localización: Rodea la zona de conservación, desde los 1150 msnm. Protege a la zona de conservación y amortigua los efectos producidos por la creciente ocupación de territorios.

Caracterización: Esta zona presenta altas potencialidades, pero al mismo tiempo está alterada por impactos antrópicos de distintos tipos.

Se ha dividido esta zona en dos subzonas:

INTERNA. PIEDEMONTE PROXIMAL CON CONOS ALUVIALES: Entre los 1350 y los 1500msnm.

Potencialidades:

Desarrollo de suelos incipientes en conos aluvionales.

Area de surgencia de manantiales y fuentes con aguas de calidad en borde de

Precordillera, afloramiento y lechos.

Clima fresco y agradable, sobre todo en verano.

Buena oferta de pasturas.

Buena oferta de leña.

Alta oferta paisajística para recreación y turismo.

Posibilidades forestales restringidas.

Riqueza faunística, especialmente avifauna.
Riqueza paleontológica.
Oferta de sitios para el establecimiento de áreas protegidas.
Alta oferta para la realización de actividades científicas y de educación ambiental.
Asentamientos ganaderos tradicionales en transformación.
Oferta de áridos.
Restricciones
Altas pendientes.
Suelos inmaduros, no consolidados, con capa calcárea a escasa profundidad.
Escasez del recurso hídrico.
Alto riesgo inherente de incendio.
Fuerte erosión hídrica.
Remoción del suelo por congelamiento invernal.
Riesgo de solifluxión en las laderas.
Cobertura vegetal y recursos faunísticos en permanente disminución por extracción.
Aumento de la erosión hídrica por disminución de la cobertura vegetal.
Conducción deficiente de aguas desde «Puesto Lima».
Abandono de puestos tradicionales.
Área degradada por fuego y pastoreo.
Crecidas estacionales (verano) en los torrentes (destrucción de infraestructura).
Desarrollo de actividades deportivas de alto impacto ambiental, no reguladas.
Riesgo sísmico.
Dificultad de desarrollo de infraestructura vial en sentido norte-sur.
EXTERNA, PIEDEMONTE ALTO: entre los 1.150 y los 1.350 msnm.
Potencialidades:
Predominio de relieve planizado.
Manantiales y fuentes con aguas de baja calidad, restringidas a afloramientos y lechos.
Clima fresco y agradable, especialmente en verano.
Buena oferta de pasturas.
Buena oferta de leña.
Alta oferta paisajística para recreación y turismo.
Posibilidades forestales restringidas.
Riqueza faunística especialmente avifauna.
Riqueza paleontológica.
Oferta de sitios para el establecimiento de áreas protegidas.
Existencia de un área protegida (Divisadero Largo).
Alta oferta para la realización de actividades científicas y de educación ambiental, esta última ya con infraestructura y programas existentes.

- Asentamientos ganaderos tradicionales en transformación.
- Oferta de áridos.
- Restricciones:
 - Pendientes moderadas a altas.
 - Suelos inmaduros, no consolidados.
 - Escasez y alta salinidad del recurso hídrico.
 - Intensa erosión hídrica, mantiforme en los niveles de sedimentación y lineal en vertientes y cauces.
 - Riesgo de soliflucción en vertientes.
 - Crecidas estacionales (verano) en los torrentes (destrucción de infraestructura).
 - Escasa cobertura vegetal.
 - Recursos bióticos degradados en permanente disminución por extracción e incendios.
 - Area sobrepastoreada.
 - Aumento de la erosión hídrica por disminución de la cobertura vegetal.
 - Alto riesgo inherente de incendio.
 - Desarrollo de actividades deportivas de alto impacto ambiental, no reguladas.
 - Existencia del acueducto «Puesto Lima» como factor de atracción de asentamientos y puestos informales.
 - Falta de controles sanitarios a los establecimientos de explotación ganadera.
 - Contaminación por basura en corredores aluviales.
 - Extracción de áridos no regulada.
 - Dificultad de desarrollo de infraestructura vial en sentido norte-sur.
 - Riesgo sísmico.
- ZONA DE EXPANSION URBANA INMINENTE**
- Objetivo general:
 - Ordenar la expansión urbana con pautas acordes a las características ambientales, evitando efectos negativos sobre el área legislada y en el resto del Gran Mendoza.
- Objetivos específicos:
 - Poner en valor las cerrilladas de Mogotes, orientándolas al uso recreativo, de forestación y otros.
 - Crear, ordenar y/o ampliar reservas para usos múltiples.
 - Elaborar sistemas para el total aprovechamiento de las aguas pluviales, crudas o residuales.
 - Determinar la factibilidad de radicación de los asentamientos que no cumplen con normas legales, factibilidades y especificaciones técnicas.
- Ordenar la extracción de áridos y recuperación de sectores degradados por dicha actividad.
- Recuperar áreas afectadas por basurales y ordenar la problemática derivada de los residuos.

Implementar sistemas de control de asentamientos informales y loteos clandestinos.

Consolidar y ampliar el sistema existente de defensa aluvional.

Localización: Piedemonte intermedio y terminal, entre los 900 y los 1.150 msnm.

Caracterización: Es el área de máxima fragilidad y presión humana creciente por urbanización no controlada. Esta zona incluye áreas considerablemente alteradas, que están ubicadas cerca de la zona de consolidación urbana, con alta densidad de población. Requiere por lo tanto un manejo cuidadoso para la recuperación y el desarrollo de la zona y el de la vecina zona urbana. Se permitirán actividades productivas que garanticen el uso sostenido de los recursos, sujetas a autorización y fiscalización por parte del Organismo de Aplicación. En la actualidad se desarrollan en la zona trabajos de lucha antialuvional.

Potencialidades:

Relieve heterogéneo.

Manantiales y fuentes con aguas de baja calidad, restringidas a afloramientos y lechos.

Alta oferta de vistas y visuales panorámicas para recreación y turismo.

Riqueza faunística, especialmente avifauna, empobrecida por la caza.

Oferta de sitios para el establecimiento de áreas protegidas.

Existencia de áreas naturales protegidas (Divisadero Largo) y de investigación (Cuenca «El Pilar»).

Oferta para la realización de actividades científicas y de educación ambiental.

Existencia de sitios tradicionales de recreación y turismo con infraestructura instalada.

Presencia, en sectores restringidos de napa freática a menos de veinte mts. de profundidad.

Posibilidades de forestación limitadas a sectores restringidos, con napa freática cercana a la superficie y/u oferta de aguas superficiales.

Cercanía y fácil acceso a la zona urbana consolidada.

Parte del área bajo condiciones de defensa aluvional.

Parte del área con servicios e infraestructura generales y especiales.

Restricciones:

Acentuación de las condiciones climáticas de aridez.

Zona de neotectónica activa con el riesgo sísmico consiguiente.

Pendientes moderadas en los niveles de planización a altas en las cerrilladas.

Alta proporción de áreas de vaciamiento hídrico, con condiciones de gran fragilidad.

Afloramiento de materiales arcillo-limosos.

Cerrilladas y cuencas de vaciamiento hídrico, de alto riesgo inherente, fuertemente degradadas.

Suelos inmaduros, no consolidados.

Escasez y alta salinidad del recurso hídrico.

Intensa erosión hídrica, mantiforme en los niveles de pedimentación y lineal en vertientes y causes.

Crecidas estacionales (verano) en los torrentes (destrucción de infraestructura).

Vegetación baja y de escasa biomasa.

Recursos bióticos degradados y en permanente disminución por extracción.

Aumento de la erosión hídrica por la disminución de la cobertura vegetal.

Desarrollo de actividades deportivas de alto impacto ambiental, no reguladas.

Existencia del acueducto «Puesto Lima» como factor de atracción de asentamientos informales.

Contaminación por basura en corredores aluviales.

Depósito de basuras y escombros.

Planización para urbanización y usos diversos.

Disminución de la infiltración por avance urbano no planificado y no adaptado.

Extracción de áridos en causes, interfluvios y cerrilladas.

Fuerte presión antrópica por asentamientos urbanos formales e informales.

Localización de molineras de transformación de minerales con alta contaminación del aire por partículas y ruidos.

Entarquinamiento permanente de vasos de diques.

NOTA: Dado que estamos trabajando en una unidad geográfica homogénea, el piedemonte, se puede observar en los listados de potencialidad y restricciones presentados, un alto grado de semejanza para las distintas Zonas Ambientales. Sin embargo, las mismas actúan o se presentan con distintas magnitudes o intensidades.

6.2 UNIDADES DE APLICACION

En cada una de estas zonas se han determinado unidades de aplicación, (como paso previo a una posterior definición de Unidades Ambientales donde los procesos tienen mayor nitidez y aún conservan alta caracterización regional).

Estas permiten, a través de la identificación de restricciones y potencialidades, la definición de los tipos de intervención prioritarios y las pautas de manejo.

Las unidades ambientales serán definidas teniendo en cuenta la interrelación entre zonas ambientales, cuencas hidrográficas, geformas y usos del suelo. Se considera unidades de aplicación; a) Cuencas hidrográficas, b) Geformas.

Cuencas Hidrográficas: Se tomará en cuenta a tal efecto la determinación de cuencas hidrográficas establecida por la Dirección de Hidráulica en el año 1.979, inscriptas dentro de las zonas ambientales.

Son las unidades operacionales elementales que se extienden en las cuencas hidrográficas y que adquieren sus características propias según las zonas ambientales. De este modo se han determinado siete categorías de geformas:

En precordillera

Laderas de umbría (orientadas al sur), de máximo aprovechamiento hídrico.

Laderas de solana (orientadas al norte).

Quebradas.

En el piedemonte

Áreas de vaciamiento, con afloramientos rocosos e intensa erosión hídrica. Corredores aluviales (torrentes San Isidro, Papagayos, Frías, Maure, Liniers, etc.).

Interfluvios.

Áreas de planización entre los torrentes, con dos niveles de erosión.

Cerrillada pedregosa (Cerros Bodeguita, La Angostura, De La Gloria, De Chacras de Coria, etc.).

La determinación de estas unidades de aplicación ha permitido en cierta medida, la delimitación de las áreas que se aconseja reservar, según se especifica en el punto 8 (ocho) del presente capítulo.

7- CLASIFICACION Y REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES EN LAS ZONAS Y UNIDADES DE APLICACIÓN:

Para esta regulación se ha considerado:

Usos Permitidos: aquellos usos que no impliquen riesgos para el ambiente.

Usos restringidos: Se considerará restringido todo uso que implique un potencial perjuicio al ecosistema y que por lo tanto debe quedar sujeto al estudio y reglamentación específicos requeridos por la Comisión reguladora.

Usos prohibidos: aquellos con consecuencias perjudiciales para el ecosistema y que no deban ser autorizados bajo ningún concepto.

ZONA DE MAYOR NATURALIDAD:

Sólo se permiten actividades científicas, de conservación y recuperación, educación ambiental, turísticas, recreativas y deportivas de muy bajo impacto.

En el manejo de esta área se pondrá mayor énfasis en la prevención y eliminación de los fuegos.

El desarrollo se limitará a la construcción de infraestructura turística, de investigación y de educación ambiental que sean esenciales para el uso de visitantes y científicos y la protección y recuperación de los recursos, sin que esto promueva a la concentración de gran número de visitantes ni afecte negativamente el escenario natural. Para esto podrán seleccionarse áreas de pequeña extensión de uso intensivo, de gran interés educativo, científico o turístico donde podrá construirse infraestructura y hacia donde se canalizarán la mayoría de los visitantes.

Se deberá evaluar la capacidad de carga de visitantes en el área, mediante el control continuo, para detectar señales de deterioro del recurso.

Los circuitos de turismo estarán circunscriptos a los caminos de uso público, de doble huella.

ZONA DE AMORTIGUACION O TRANSICION:

Sólo se permiten actividades científicas, de conservación, recuperación y monitoreo, de educación ambiental, turísticas, recreativas y deportivas de muy

bajo impacto. Siempre de uso extensivo, no masivo ni concentrado.

Se permitirán todas las actividades que contribuyan a detener la degradación de los recursos y restaurar el área.

Se dará empuje a las actividades turísticas, recreativas, científicas y de educación ambiental, dentro de los sitios apropiados para este uso, con el menor deterioro posible del paisaje. Al diseñar las instalaciones necesarias, se prestará especial importancia a la conservación de la armonía entre ellas y el ambiente natural.

Los circuitos de turismo estarán circunscriptos a los caminos de uso público, de doble huella.

ZONA DE EXPANSION URBANA INMINENTE:

Se permitirán actividades productivas, que garanticen el uso sostenido de los recursos, sujetas a autorización y fiscalización por parte de la Comisión Reguladora del Piedemonte.

Las actividades permitidas incluyen la extracción de áridos sólo en vasos de diques y sitios específicamente autorizados para tal fin en cerrilladas e interfluvios, previa realización de la evaluación de impacto ambiental.

Podrá realizarse uso residencial sólo en aquellos casos en que los municipios correspondientes lo consideren necesario para sus desarrollos. Esto, siempre que la Comisión halla evaluado su impacto y el diseño de los asentamientos sea ambientalmente adecuado.

En el siguiente cuadro se explicitan y se regulan los usos y actividades actuales y posibles en el Piedemonte y la Precordillera, al Oeste de la ciudad zona urbana del Gran Mendoza, clasificado según las zonas ambientales y unidades de aplicación.

Hasta tanto se finalice la planificación específica, todo uso o nuevo emprendimiento en el área queda sometido a la consideración y evaluación de la Comisión reguladora, así como a la posterior aprobación de las autoridades competentes.

B. DESCRIPCION Y OBJETIVOS DE AREAS NATURALES A PROTEGER

Completando la localización y delimitación geográfica de las áreas a proteger en el piedemonte (ver mapa nº2) se realiza una breve descripción de las mismas y se bosquejan sus objetivos.

Reserva Recreativa Natural Cerro Alfalfa:

El objetivo es coordinar la conservación de lugares de gran belleza y valor genético, que están sufriendo muy activamente el impacto humano. Se busca agrupar en la Reserva un conjunto de Colonias Educativas (análogas a la ya existente en Papagayos y actualmente rebasada en su capacidad) que permitan una intensa tarea docente en formación ecológica de nuestros jóvenes.

El funcionamiento de la actividad educativa apunta no sólo al estudio en sí de la naturaleza, sino también a involucrar al alumno en las tareas mismas de conservación como pueden ser forestales u otras actividades relacionadas.

Complementando este objetivo, impulsar y organizar el andinismo de precordillera a nivel de escuela secundaria.

Funcionarán en la Reserva 4 Colonias Educativas, ubicadas en las cuatro aguadas más importantes del área:

San Isidro.

La Obligación.

Cajón de Minas.

Las Trancas.

Dada la enorme atracción que ejercen estos centros de enseñanza (por otra parte abiertos en toda la república), tienen asegurado el financiamiento de la Reserva a través de sistemas cooperativos de padres.

A ello se le suma la afluencia de visitantes, dados los lugares de singular belleza como las quebradas de los Bueyes, de la Emposada, de San Isidro, del Cajón de Minas, y los saltos de agua y las bellezas panorámicas de sus cumbreres como la de los cerros Aspero, Mesillas, Alfalfa, Bayo, etc..

Se suma a todo esto los yacimientos fosilíferos de San Isidro y del cerro Bayo, que deben protegerse.

Reserva Recreativa Natural Cerrillos y Crestas del Frías:

Se trata de un área muy heterogénea que presenta por un lado un sector fuertemente disectado, constituido por estratos rocosos abirragados, flanqueados hacia el este por los cerrillos de Godoy Cruz.

Dada la curiosidad de éstos ambientes se propone sean transformados en un «Parque del Desierto», que puede llegar a alcanzar un particular atractivo, dada su cercanía al conjunto urbano y al contraste que ofrece con el Parque Gral. San Martín.

En el futuro, esta área, no aptas para usos residenciales o extractivos, quedará incluida dentro de la zona urbana. El objetivo de este parque es dar un uso racional a una unidad sumamente frágil y amenazada por el crecimiento urbano que, dada sus condiciones ambientales, no podría soportar ningún otro uso.

Reserva de Uso Múltiple Cerrillos de La Puntilla, Chacras de Coria y Cerro Petaca:

Constituye el mayor complejo de cerrillos, en el que se destacan cerros como el Pelota, Puntilla y Petaca, de 1074, 1060 y 1035 msm. respectivamente.

En el futuro estos cerrillos al igual que la Crestas y Cerrillos del Frías, quedarán incluidos dentro del complejo urbano, lo que hace necesario encontrar un uso adecuado a sus frágiles condiciones ambientales.

Sus grandes pendientes, suelos no consolidados, con fuertes procesos de erosión hídrica, requieren protección, recuperación y el planteo de usos adecuados, ya que en esta área se localizan algunas canteras de explotación de áridos, las que requieren regulación y recuperación.

El objetivo de esta reserva es mejorar el paisaje a través de forestación con elementos autóctonos y exógenos, dotando al área de valor para distintos usos.

Ampliación de la Reserva Geológica Divisadero Largo:

Se prevé ampliar esta Reserva, incluyendo dentro de ella el Cerro Casa de Piedra, con fines igualmente científicos, educativos y de turismo. En el Cerro Casa de Piedra puede observarse un notable desarrollo de la formación de Mariño en una importante pared rocosa de más de 70 mts. de altura. Se trata de un notable ejemplo de estructura geomorfológica, única en la región.

Ampliación de la Cuenca Experimental El Pilar (IADIZA):

Pequeña reserva que es mantenida y estudiada por el IADIZA desde hace 20 años aproximadamente. Se propone sea considerada dentro de las áreas protegidas del piedemonte, con el objeto de continuar los estudios geológicos en marcha o que surjan en su futuro.

El objetivo de esta ampliación es el de incluir dentro del área experimental zonas aledañas que presentan alta fragilidad y procesos muy acelerados de degradación.

«MANEJO ECOLÓGICO DEL PIEDEMONTES MENDOCINO. DECLARACIÓN INTERÉS PROVINCIAL»

LEY Nº 6.188

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Mendoza, sancionan con fuerza de ley:

Art. 1: Declárase de Interés Provincial el proyecto de investigación y desarrollo: Manejo Ecológico del Pedemonte Mendocino, que lleva adelante el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, con el apoyo científico de la unidad de investigación y desarrollo: manejo del pedemonte mendocino del IANIGLA Cricyt.

Art. 2: El Programa Manejo Ecológico del Pedemonte Mendocino, será de aplicación en las zonas del Gran Mendoza, conectadas a áreas montañosas con altas probabilidades de daños por riesgo aluvional y/o toda otra zona del territorio provincial que a evaluación del organismo ejecutor, justifique la relación inversión sobre beneficio.

Art. 3: Fijase un periodo de cinco (5) años para cumplimentar la fase inicial del Programa Manejo Ecológico del Pedemonte Mendocino, consistente en la reducción del riesgo aluvional en las zonas de mayor densidad poblacional, o de explotación agrícola intensiva, mediante la regulación de las aguas superficiales en las cuencas del pedemonte.

Art. 4: Será autoridad de aplicación de la presente ley el Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda quien queda facultado para que formule los convenios necesarios con entidades o agrupaciones no gubernamentales con el objeto de generar los mecanismos de cogestión en las etapas de ejecución, control y evaluación del programa; asegurando la participación de las organizaciones primarias de la comunidad.

Art. 5: Para dar cumplimiento a los artículos precedentes el Poder Ejecutivo asignara los recursos necesarios, con una erogación anual de hasta un millón de pesos (\$ 1.000.000).

Art. 6: Para los sucesivos ejercicios, el poder ejecutivo asignara recursos previa aprobación de la ejecución presupuestaria del año anterior.

Art. 7: Autorízase al poder ejecutivo para que por medio del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, realice convenios con instituciones nacionales y/o internacionales, publicas y/o privadas, con el objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos en esta ley.

Art. 8: 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 octubre de mil novecientos noventa y cuatro.

“DECLARACIÓN ZONA RESERVA AMBIENTAL URBANA. CREACIÓN COMISIÓN ORDENAMIENTO E INTERVENCIÓN URBANA”

LEY Nº 5.761

Art. 1: Con el objeto de constituir un espacio para la satisfacción de las necesidades ambientales de los habitantes del Gran Mendoza y de regular los usos apropiados para la preservación del lugar como espacio abierto, declárase Zona de Reserva Ambiental Urbana el área delimitada en el Anexo 1 de la presente Ley.

Art. 2: Créase la Comisión de Ordenamiento e Intervención Urbana que estará integrada por dos representantes del Poder Ejecutivo y dos de la Municipalidad de la Capital y que tendrá las siguientes funciones:

- a. Elaborar el Proyecto de reglamentación de los usos de la zona de reserva en función de su preservación como espacio abierto;
- b. Elaborar un plan de intervención para la incorporación del área a las necesidades urbanas y ambientales del gran Mendoza;
- c. Coordinar con las autoridades o propietarios del lugar el adecuado cumplimiento del objeto de esta Ley

Art. 3: Prohíbese a cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, o autoridad Municipal, Provincial o Nacional, la ejecución o autorización de obras o la realización de actividades como asimismo el establecimiento de cualquier tipo de asentamiento poblacional, comercial o industrial. Tales conductas serán reprimidas con multas de diez mil (10.000) y cien mil (100.000) U.T.

Art. 4: Las obras que se construyan en infracción a las disposiciones de esta Ley o su reglamentación, serán demolidas siendo los gastos a cargo del infractor, previa intimación a que sea realizada por su cuenta. Toda persona que se establezca en la Zona de Reserva Ambiental Urbana será desalojada en forma inmediata, conforme a las disposiciones que al respecto regule el Código Procesal Civil.

Art. 5: Facúltese a la Autoridad de Aplicación, a recurrir al uso de la fuerza pública a fin de evitar el ejercicio de actividades prohibidas.

Art. 6: Hasta tanto no cesen las actividades del servicio ferroviario que se presta en la zona, con la excepción del servicio de transporte de personas, la regulación de los usos deberá hacerse de forma tal que no afecte su normal desenvolvimiento, a los fines establecidos en el Art. 1 de esta Ley.

Art. 7: La cesación de alguno de los servicios importará la plena incorporación del área al sistema urbano, quedando sujeta al ordenamiento e intervención de la Comisión.

Art. 8: Será Autoridad de Aplicación de la presente norma el Departamento ejecutivo de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

Art. 9: La Comisión de Ordenamiento e Intervención Urbana deberá elaborar el Proyecto indicado en el inc. a) del Art. 2 de la presente Ley, en el plazo de noventa (90) días, y el plan establecido en el inc. b) del citado artículo en el plazo de un (1) año contados a partir de la vigencia de esta Ley.

Art. 10: El Proyecto de reglamentación será elevado al Poder Ejecutivo para su promulgación.

Art. 11: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en el recinto de sesiones de la H. Legislatura, en Mendoza, a los tres días del mes de octubre de mil novecientos noventa y uno.

LIMITES DE LA ZONA DE RESERVA AMBIENTAL

Sub-zona «A»

Sur: Por una línea que parte desde Avenida Las Heras y sigue por Juan B. Justo, Cornelio Moyano y Joaquín V. González hasta calle Tiburcio Benegas.

Oeste: Por calle Tiburcio Benegas hasta calle Suipacha.

Norte: Desde Suipacha por calle Tiburcio Benegas- Pellegrini, hasta calle Perú.

Este: Desde calle Perú hasta Avenida Las Heras.

Sub-zona «B»

Sur: Por una línea que parte de calle Coronel Plaza, sigue por Mitre-Vendimiadores hasta calle Perú.

Oeste: Desde calle Perú hasta calle Carlos Pellegrini.

Norte: Por calle Carlos Pellegrini, hasta Avenida España.

Este: Por Avenida España hasta calle Coronel Plaza.

“DECLARACIÓN PARQUE GENERAL SAN MARTÍN ÁREA AMBIENTAL URBANA PROTEGIDA”**LEY N° 6.394**

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Mendoza, sancionan con fuerza de ley:

Art. 1: Declárase al Parque General San Martín, en toda su extensión como área ambiental urbana protegida (a.a.u.p.).

Art. 2: Queda comprendida dentro de la presente declaración, toda la superficie que en la actualidad posee el Parque General San Martín, como a la que en el futuro se le asigne.

Art. 3: A los efectos de esta ley se entiende por:

a) A.A.U.P., como una unidad ambiental dirigida a ser preservada por su calificada representatividad como patrimonio natural, cultural, actual y futuro, destinada a su desarrollo integral, a través de la conservación, educación, recreación, producción e investigación, con finalidades múltiples de carácter ecológico, social y económico;

b) Unidad de Manejo (u.m.): Como las distintas partes que integran el a.a.u.p., que se delimitan conforme a su comportamiento homogéneo desde el punto de vista paisajístico ambiental;

c) Unidad de Espacio (u.e.) Que poseen características particulares que se determinan en función de determinados usos y de su valor cultural natural.

Capítulo I**Objetivos y Funciones de la Declaración**

Art. 4: *De los objetivos y funciones:*

la declaración del Parque General San Martín como a.a.u.p., Tendrá los siguientes objetivos y funciones:

a) generales:

1- ordenación, a los efectos de una correcta gestión, administración y planificación ambiental, de los recursos naturales culturales existentes en el a.a.u.p., como asimismo de sus distintos usos.

2- conservación de las distintas especies de flora y fauna, y de sus recursos paisajístico y culturales.

3- educación y formación de carácter ambiental.

4- fomento de un uso racional por parte de la población a fin de obtener un mejor aprovechamiento integral con beneficios múltiples a la comunidad.

5- investigación a los fines de obtener conocimientos científicos de la unidad ambiental urbana.

b) particulares o de proyecto:

1- regulación física, biológica, climática y paisajística del parque general san Martín como a.a.u.p.

2- defensa del medio ambiente urbano del área central (gran Mendoza) por la incidencia del parque general san Martín, como factor de preservación, conservación, defensa y mejoramiento del mismo.

3- recuperación de los valores sociales, económicos y ecológicos del parque, a fin de preservar la identidad cultural histórica de la región.

4- obtención de un modelo de desarrollo compatible con la conservación de la naturaleza y la identidad cultural del área.

5- preservación como multiplicador de beneficios de carácter sanitario, tanto para la población ingresaste al a.a.u.p. Como por su incidencia en el área central.

6- desarrollo de efectos positivos en el aprendizaje y conocimiento integrado de la población sobre la cuestión ambiental local.

7- formación de científicos y técnicos, como de administradores y responsables de la gestión ambiental.

8- utilización del área como laboratorio abierto para investigaciones ambientales.

9- creación de modelos de proyectos de ordenamiento ambiental y de creación de otras a.a.u.p. Para el sistema urbano de los oasis de Mendoza.

10- fomento de la cooperación de organismos provinciales, nacionales e internacionales en la formación y perfeccionamiento del recurso humano afectado a la preservación y desarrollo de las a.a.u.p. Y al estudio de la incidencia de las mismas en el medio ambiente local.

11- promoción y organización de proyectos de educación ambiental, así como de talleres educativos referidos a la cuestión del entorno, dirigidos a los distintos sectores de la población. 12- desarrollo de actividades de carácter social de la población local, a fin de lograr una plena comunicación e integración.

13- fomento de actividades de carácter cultural en todas sus expresiones, quedando exceptuadas aquellas de carácter masivo y multitudinario que puedan ser degradantes o que no sean compatibles con los fines de la presente ley.

14- recuperación del paisaje con valores positivos tradicionales, naturales y culturales.

15- protección del paisaje circundante con respecto a los efectos perturbadores ocasionados por el hombre y la naturaleza.

- 16- promoción como centro recreativo de alto interés paisajístico.
- 17- espacio destinado al esparcimiento y recreación de la comunidad local y turística, sea en forma individual como grupal, conforme a los principios de a.a.u.p.
- 18- realización de actividades deportivas acordes con los objetivos de esta ley.
- 19- centro de atracción turístico.

Capítulo II De los Usos

Art. 5: El Parque General San Martín, como a.a.u.p., Podrá ser utilizado en toda su extensión, conforme a la siguiente clasificación:

1. *Usos comunes:* serán los que realicen las personas físicas por su sola condición de tales y sin que se les requiera ningún atributo ni condición en particular. Los mismos serán divididos en tres (3) categorías: usos prohibidos, controlados y permitidos. La autoridad de aplicación, determinara y especificara por vía reglamentaria la categorización de los distintos usos establecidos en el presente inciso, conforme al plan de manejo que elaborara oportunamente el organismo publico de aplicación.

2. *Usos especiales:* serán efectuados por personas físicas o jurídicas, a través de permisos o concesiones. Los mismos se regularan conforme a los decretos y reglamentaciones que el poder ejecutivo y la autoridad de aplicación dictaminen al efecto. Queda prohibido expresamente el otorgamiento de concesiones y permisos que de alguna manera signifiquen alteración de las condiciones ambientales del a.a.u.p., Desmembramiento de su espacio o territorio o que atente con los principios enumerados en el artículo cuarto de la norma y de la ley 5961.

Art. 6: Las condiciones de admisibilidad y de funcionalidad con respecto a los permisionarios y concesionarios, serán determinados por la autoridad de aplicación y de conformidad con lo establecido por la ley 6006.

Art. 7: El control y fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en el permiso y concesión, se llevara a cabo a través de la autoridad de aplicación.

Capítulo III De la Zonificación

Art. 8: El parque general san martín como a.a.u.p. Será zonificado en toda su extensión, conforme a los objetivos generales y de proyecto de la presente ley, y de acuerdo a los distintos usos que en el mismo se realicen.

Art. 9: La zonificación se llevara a cabo de acuerdo a un sistema de unidades de manejo (u.m.) Y unidades de espacio (u.e.), de conformidad a lo establecido en el artículo tercero de la presente ley.

Art. 10: Las u.e. se dividirán a su vez en unidades de espacio abiertas (u.e.a.), que son aquellas dirigidas a un uso común y unidades de espacio cerradas (u.e.c.), que son las que poseen un acceso restringido por parte de la población. Quedan incluidos dentro de esta última clasificación los espacios donde se asientan los permisionarios, concesionarios, propietarios, como asimismo cualquier organismo público que se encuentre ubicado o tenga asiento dentro del a.a.u.p.

Art. 11: Las u.e.c. quedan sometidas sin excepción a todas las disposiciones referidas a la zonificación del a.a.u.p., como asimismo a los objetivos generales y de proyecto de la presente ley.

Capítulo IV Del Régimen de Sanciones

Art. 12: Las infracciones a la presente ley y sus reglamentaciones, serán reprimidas con las penas de apercibimiento y multa, sin perjuicio de lo que regule al respecto el Código Penal y el Código de Faltas.

Art. 13: Será sancionada con multa de pesos cincuenta (\$ 50) a doscientos (\$ 200), toda aquella persona que de algún modo produjere daños o alteraciones de pequeña entidad en el a.a.u.p. a los bienes integrantes del patrimonio cultural, natural y paisajístico, como a los bienes integrantes del patrimonio del estado. Quedan comprendidas asimismo las transgresiones a las disposiciones referidas a los usos permitidos y controlados de conformidad a lo establecido en el art. 5o, ap. 1 de la presente norma.

Art. 14: Será sancionada con multa de pesos doscientos un (\$ 201) a cinco mil (\$ 5.000), toda aquella persona que por su accionar doloso o culposo alterare, dañare, menoscabare, destruyere, contaminare o degradare de un modo grave o irreversible los bienes integrantes del patrimonio cultural, natural, paisajístico del a.a.u.p., los bienes integrantes del patrimonio de estado, como asimismo el sistema urbano que la representa. Quedan expresamente comprendidas en este artículo, las infracciones a las disposiciones referidas a los usos prohibidos, conforme a lo dispuesto en el art. 5o, ap. 1 de la presente ley. Si la misma es reincidente, tal accionar será considerado falta, y sancionado de conformidad a la ley 3.365 (Código de Faltas).

Art. 15: La autoridad de aplicación, podrá disponer el decomiso de todos los elementos, instrumentos, objetos y demás bienes utilizados por el infractor para la comisión de la infracción, pudiendo darle a los mismos el destino que mejor convenga a los fines de la gestión y administración del a.a.u.p.

Art. 16: Queda facultada la autoridad de aplicación para disponer el secuestro preventivo de los bienes o efectos obtenidos por el infractor, como así también todos los elementos utilizados para la comisión de la transgresión.

Art. 17: Se tendrá en cuenta los efectos de la aplicación de la sanción de apercibimiento o de la graduación de la pena de multa, la gravedad de la infracción cometida, las distintas circunstancias que la rodearon, antecedentes del infractor, el peligro o riesgo causado, así como los daños cometidos.

Art. 18: A tal efecto, la autoridad de aplicación llevará un registro de infractores a las disposiciones de la presente ley y sus reglamentaciones, que deberá actualizar diariamente y será de carácter público.

Art. 19: La autoridad de aplicación, a través de su personal afectado al servicio, esta facultada especialmente para hacer cesar en forma inmediata el accionar previsto en los artículos 13 y 14 de la ley, sin perjuicio de lo previsto por el art. 24 de la misma.

Art. 20: Las acciones para sancionar las infracciones a la presente ley, se extinguen por:

- 1.- Muerte del infractor.
- 2.- Prescripción bienal.
- 3.- Cumplimiento de las sanciones impuestas.

Art. 21: Las penas de multa que se apliquen prescriben a los dos (2) años, contados a partir de que la misma este firme.

Art. 22: Las multas aplicadas, una vez firmes, se cobrarán por vía de apremio, siguiéndose el procedimiento que fija el Código Fiscal, siendo el organismo recaudador la administración de parques y zoológico.

Art. 23: La autoridad de aplicación conocerá y resolverá en primera instancia las infracciones a la ley y a sus reglamentaciones, que se realicen o cometieren. Las sanciones aplicadas serán recurribles por el infractor, conforme a la ley de procedimientos administrativos N° 3909. Será requisito ineludible para interponer el recurso pertinente, acreditar el pago de la multa impuesta.

Art. 24: El personal afectado al cumplimiento de la normativa del Parque General San Martín, como a.a.u.p., podrá en caso necesario, requerir el auxilio de la fuerza pública en forma inmediata, sin necesidad de orden judicial previa.

Art. 25: Las infracciones cometidas por concesionarios o permisionarios que ejercen actividades dentro del a.a.u.p., podrán ser además sancionados con la suspensión de la concesión o permiso, sin perjuicio de la caducidad o no renovación de los mismos, que pueda disponer la autoridad de aplicación.

Capítulo V De la Autoridad de Aplicación

Art. 26: La Administración de Parques y Zoológicos de la provincia o el organismo estatal que la reemplace, será la encargada de hacer cumplir la presente ley y sus reglamentaciones.

Art. 27: Tendrá asimismo la facultad de dictar reglamentos a fin de hacer efectiva la aplicación de esta ley, siendo estos de cumplimiento obligatorio.

Art. 28: A partir de la vigencia de la presente ley, queda prohibido al poder ejecutivo o al poder legislativo el efectuar donaciones o ventas totales o parciales a personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, de los terrenos o bienes que integran en la actualidad el Parque General San Martín, sin que previamente se realice una evaluación de impacto ambiental por parte del ministerio de medio ambiente, urbanismo y vivienda, bajo pena de nulidad y de conformidad a lo establecido por la ley 5961 y sus reglamentaciones.

Art. 29: Las disposiciones de la presente ley, tendrán vigencia a partir de su publicación.

Art. 30: El Poder Ejecutivo deberá reglamentarla en el plazo de noventa (90) días a partir de su promulgación.

Art. 31: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en el recinto de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Mendoza, a los diecisiete días del mes de abril de mil novecientos noventa y seis.

“DESARROLLO PLANES DE COLONIZACIÓN”

LEY Nº 4.711

El Gobernador de la provincia de Mendoza sanciona y promulga con fuerza de ley:

TITULO I OBJETIVOS

Art. 1: La provincia de Mendoza desarrollara, de acuerdo con la presente ley, planes de colonización cuyos objetivos serán: a) extender la frontera agropecuaria mediante la incorporación de nuevas tierras al cultivo; b) privatizar la tierra pública que no se encuentre afectada a otros fines específicos y que sea susceptible de ser incluida en proyectos agropecuarios; c) afianzar los núcleos incipientes de población rural e impulsar la formación de otros nuevos, tanto de procedencia del país como del extranjero; d) racionalizar las explotaciones rurales; e) elevar el bienestar de los hombres de campo. La propiedad de la tierra colonizada en cumplimiento de esta ley queda sujeta a las limitaciones y restricciones que en ella se determinan.

TITULO II DE LAS TIERRAS POR COLONIZAR; LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS

Capitulo I De las Tierras por Colonizar

Art. 2: Para los fines de esta ley se utilizaran: a) la actual tierra publica disponible de propiedad del estado provincial, comprendida en el articulo 1, inciso b); b) la tierra que el estado provincial adquiera por cualquier titulo a los fines de la aplicación de la presente ley; c) la tierra que por cualquier titulo pase a propiedad del estado provincial sin un fin especifico determinado, susceptible de ser comprendida en el régimen de la presente ley.

Capitulo II De los Programas y Proyectos

Art. 3: Los proyectos de colonización serán elaborados por el organismo de aplicación sobre la base de programas generales del ministerio de economía, enmarcados en la política que fije el Poder Ejecutivo.

Art. 4: En los programas y proyectos se incluirá prioritariamente la tierra publica, tendiendo a su mas pronta privatización. A este efecto el organismo de aplicación procederá a identificarla, mensurarle, registrarla y clasificarla según su aptitud agrícola y posibilidades de utilización. De existir eventuales ocupantes, establecerá su situación legal con relación al predio, las explotaciones que tuvieren en curso, las mejoras fundiarias introducidas, la composición de su grupo familiar y el capital propio.

Art. 5: En cada proyecto, además de expresar sus objetivos generales, deberá incluirse, en los casos de las adjudicaciones previstas en el articulo 16, incisos b), c) y d): a) el estudio de las aptitudes agroecológicas de las tierras, un análisis de su utilización anterior y un estudio del mercado cuando la importancia de la colonización así lo requiera; b) los tipos de asentamiento y de explotación a que deberán destinarse los inmuebles; c) los estudios de ingeniería relacionados a la instalación, puesta en marcha y funcionamiento del proyecto. Donde no existan experiencias previas concluyentes y cuando la magnitud del proyecto lo justifique, se podrá montar una estación piloto con fines demostrativos y para orientación de los adjudicatarios, cuya administración estará a cargo del organismo de aplicación; d) las fuentes posibles de financiación del proyecto y las pautas para establecer el precio y forma de pago de las tierras y la garantía exigida para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del adquirente; e) una evaluación que determine la viabilidad legal económica y social del proyecto; f) los requisitos y pautas de selección de los adjudicatarios.

Art. 6: En los proyectos de colonización, a que se refiere el articulo anterior, la subdivisión parcelaria deberá asegurar el mínimo de superficie necesaria para la integración de unidades económicas según los tipos de explotación posibles de realizar en la zona de localización de cada proyecto. A tal efecto se entenderá

que al unidad económica se conforma en cada caso, con la combinación adecuada de factores para la obtención de una razonable rentabilidad que posibilite la subsistencia digna del adjudicatario y su familia, el desarrollo tecnológico de la explotación familiar y un progresivo proceso de reinversión que asegure su favorable evolución.

Título III De los Adjudicatarios

Art. 7: Podrán ser adjudicatarias las personas jurídicas y las de existencia visible dentro de las limitaciones que en esta ley se establecen.

Art. 8: Las personas jurídicas solo podrán intervenir como adjudicatarias, en los proyectos de colonización que requieran inversiones privadas extraordinarias en obras de infraestructura. Deberán fijar su domicilio legal en el país, probar por sus estatutos o contratos societarios que el poder de decisión se ejerce dentro del mismo y acompañar a sus propuestas, copias de los balances correspondientes a los tres últimos ejercicios, certificados por profesional habilitado y, además un plan de producción con el estudio de su factibilidad técnica y financiera, la estimación de la población a radicar y los proyectos de las obras y servicios a realizar para la comunidad.

Art. 9. En el caso de personas jurídicas adjudicatarias, si se decidiere la posterior subdivisión y venta de la colonia, el parcelamiento deberá ajustarse a las prescripciones del artículo 6 y las establecidas en el título X.

Art. 10: Para ser adjudicatarias, las personas de existencia visible deberán reunir los siguientes requisitos mínimos: a) ser argentino, o extranjero radicado en el país; b) haber cumplido los veintiún (21) años de edad, salvo los emancipados por matrimonio o estar habilitados conforme con el Art. 131 del Código Civil; c) no padecer enfermedades ni disminución física que incapaciten para la ejecución de las obligaciones a su cargo; d) no haber sufrido condena por delito doloso dentro de los últimos cinco (5); e) no encontrarse concursado o inhabilitado para disponer de sus bienes; f) poseer experiencias o capacitación técnica de nivel medio, ambas relacionadas con el tipo de explotación previsto en el proyecto; g) en los supuestos de los artículos 16, inciso d) y 18, no ser propietario. tanto ella como cónyuge, de otra propiedad dentro del territorio de la provincia, que a juicio del organismo de aplicación constituya recursos susceptible de ser explotado con las características de una unidad económica.

Art. 11: Para ser adjudicatarios, en los términos de los artículos 15, inciso g) y 16, inciso a), las personas físicas y las jurídicas deberán reunir los siguientes requisitos mínimos: a) estar inscriptas en el registro de constructores de obras públicas, de acuerdo con lo establecido por la Ley Provincial de Obras Públicas Nº 4.416/80 y sus decretos reglamentarios; b) poseer un representante técnico en las condiciones establecidas en el art. 44 de la presente ley, el que será responsable solidario con la adjudicataria de la ejecución de los planes y proyec-

tos de índole agropecuaria que determine el organismo de aplicación; c) en el caso de personas jurídicas deberá estar previsto en los estatutos, como fin de la misma, la realización de actividades agropecuarias.

Art. 12: Las pautas para la selección de adjudicatarios personas de existencia visible, se ordenaran por vía reglamentaria, en un sistema de puntaje básico para los distintos regímenes previstos en el art. 16, incisos b), c) y d), sin perjuicio de otros que se puedan fijar en cada proyecto.

Art. 13: En los proyectos que contemple el asentamiento de población extranjera deberá requerirse la participación, en cuanto corresponda, de la autoridad nacional de inmigración.

Art. 14: No podrán ser adjudicatarios quienes desempeñen cargos públicos de nivel jerárquico, como mínimo de dirección o equivalentes, en organismos de cualquier jurisdicción o equivalentes, en organismos de cualquier jurisdicción, o de carácter electivo y, en el organismo de aplicación de esta ley, de cualquier categoría. Esta limitación alcanzara a los parientes de los funcionarios del organismo de aplicación que disponga la reglamentación, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, y a las personas jurídicas que se integren como miembros que desempeñen las funciones públicas afectadas por el presente artículo.

Título IV De la Enajenación

Art. 15: La enajenación de las tierras fiscales que se destinen a proyectos de colonización podrá realizarse: a) mediante venta en licitación pública; b) por adjudicación en concurso de antecedentes y precio; c) por adjudicación de concurso de antecedentes; d) por adjudicación directa.

Art. 16: En los proyectos se establecerá el procedimiento de enajenación, el que deberá conformarse a las siguientes pautas: a) la venta en licitación pública se hará en los casos de ser necesaria la realización de inversiones extraordinarias en obras de infraestructuras, que sea ventajoso para la provincia dejar a cargo de los adquirentes; b) por concurso de antecedentes y precio a personas de existencia visible; c) por concurso de antecedentes en el caso previsto en el artículo 18; d) por adjudicación directa, cuando se procure la solución de problemas socio rurales existentes en la zona.

Título V De los Precios y las Preferencias

Art. 17: en la venta por licitación pública la adjudicación se hará a la oferta más conveniente. el precio y condiciones de pago será uno de los factores a tener en cuenta para la decisión, pero no el decisivo. con igual criterio se procederá en los concursos de antecedentes y precio.

Art. 18: Cuando se trate de proyectos que procuren impulsar la explotación

de tipo familiar trabajada por sus propios integrantes, o las parcelas sean destinadas a profesionales o técnicos de las ciencias agropecuarias las unidades podrá adjudicarse por concurso de antecedentes al precio básico que se estipule.

Art. 19: En toda venta a plazos se establecerá el mecanismo de regulación de intereses y de actualización de los saldos adeudados.

Art. 20: A propuesta del organismo de aplicación de la ley, el Poder Ejecutivo podrá establecer a favor de las personas de existencia visible adjudicatarias, y por razones fundadas en siniestros de origen natural, periodos de gracia para la amortización de la deuda y el pago de intereses. Podrá asimismo establecer quitas por el nacimiento de cada nuevo hijo, las que no superaran en cada caso el cinco por ciento (5 %) del saldo de deuda debidamente actualizado.

Art. 21: Cuando la colonización tenga como motivo la solución de problemas socio rurales existentes en la zona, el precio podrá adecuarse a las posibilidades económicas de los adjudicatarios.

Titulo VI

Del Contrato de Adjudicación y De la Posesión

Art. 22: Los adjudicatarios suscribirán el respectivo contrato dentro del plazo previsto en el correspondiente proyecto y se les otorgara inmediatamente la posesión del precio. a ese efecto serán citados por medio fehaciente. la falta de comparencia en termino, dará por desistido el derecho a la adjudicación, la que continuara realizándose por su orden con los siguientes postulantes.

Art. 23: Las licitaciones para la venta de tierras podrán declararse fracasadas cuando las ofertas no sean convenientes para los intereses de la provincia.

Art. 24: Todos los contratos se harán a titulo de compraventa.

Titulo VII

De los Derechos y Obligaciones de los Adjudicatarios

Art. 25: El adjudicatario tendrá derecho: a) al otorgamiento de la posesión inmediata y pacífica de la unidad parcelaria; b) a solicitar del organismo de aplicación el cambio de explotación por razones de índole económica debidamente fundadas, a cuya decisión quedara sujeto; c) al asesoramiento técnico que provea el organismo referido a la adecuada explotación del predio; d) a la escritura traslativa de dominio, estando cumplidas las obligaciones contractuales, cuando hubiere abonado como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) del precio de compra a valor actualizado y hubieren transcurrido cinco (5) años desde la adjudicación; e) a la inembargabilidad de los elementos y animales de trabajo, maquinarias, rodados y otros bienes que resulten necesarios para la explotación del predio en los casos de adjudicaciones según el artículo 16, incisos c) y d). este beneficio no regirá contra el vendedor en su reclamación por el precio ni contra el

estado.

Art. 26: Serán obligaciones del adjudicatario: a) cumplir las normas y directivas generales y especiales que le imparta el organismo de aplicación, referidas al contrato; b) proporcionar al organismo de aplicación todos los datos e informaciones en el plazo que se le requirieran; c) mantener el predio en grado racional de productividad; d) residir en el predio y trabajarlo personalmente en los casos del art. 16, incisos c) y d); e) participar en los trabajos comunes de bien general para el proyecto; f) cumplir con las modalidades generales de uso y explotación que se hayan establecido para garantizar la conservación de los recursos naturales renovables; g) no dividir la unidad adjudicada; h) efectuar puntualmente los pagos; i) cumplir el plan de trabajo a que se hubiere obligados en el contrato.

Titulo VIII De la Rescisión

Art. 27: El organismo de aplicación rescindirá los contratos: a) por mutuo acuerdo con el adjudicatario; b) por incumplimiento de las obligaciones a que esta sujeto el adjudicatario. en caso de incapacidad sobreviniente para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, fehacientemente comprobada ante el organismo de aplicación, el adjudicatario podrá ser autorizado para hacerlas ejecutar por terceros; c) por fallecimiento o cese de la existencia de la persona jurídica, excepto para el primer caso, que los herederos optaren por la continuación del contrato; d) por falseamiento de los datos que hicieron posible la adjudicación.

Art. 28: En las rescisiones por las causales previstas en los incisos a) y c) del artículo 27, corresponderá la devolución, al adjudicatario o a sus derecho habientes de las sumas pagadas, debidamente actualizadas, hasta la fecha de la rescisión. se retendrá un porcentaje de las mismas, no superior al veinticinco por ciento (25 %) por el uso de los bienes que fueron objeto de la adjudicación. todas las mejoras incorporadas serán indemnizadas a su valor real, según la determinación que realice el organismo de aplicación.

Art. 29: En las normas que rijan la adjudicación deberán preverse las condiciones bajo las cuales se podrá hacer uso de las facultades establecidas en el artículo 27, incisos b) y c).

Art. 30: Cuando el contrato se rescindiere por la causal de incumplimiento, corresponderá la devolución al adjudicatario del cincuenta por ciento (50 %) de lo abonado a la fecha de rescisión en concepto de precio, e igual porcentaje del valor real de las mejoras efectuadas en cumplimiento del contrato, según determinación del órgano de aplicación. no se indemnizaran las otras mejoras que se hubieren realizado. Las retenciones que correspondan en virtud del presente artículo, se reputaran como pago del precio por el uso del predio durante la vigencia del contrato y como sanción punitoria.

Art. 31: La falta de pago de dos (2) cuotas en el tiempo y lugar indicados en el contrato, dará derecho al órgano competente a la rescisión, salvo que median razones justificadas y suficientemente probadas a juicio de este. Si el moroso hubiera abonado más del cincuenta por ciento (50 %) del precio de compra a valor actualizado, y hubieren transcurrido cinco (5) años desde la adjudicación, será intimado para que haga efectivos los pagos adeudados en un plazo de sesenta (60) días. Y si, transcurrido dicho plazo se mantuviera en mora, el organismo de aplicación podrá declarar rescindida la adjudicación.

Art. 32: Si se rescindiese el contrato por falseamiento de datos, corresponderá la devolución del veinticinco por ciento (25 %) del total abonado en concepto de precio sin reconocimiento alguno al valor de las mejoras. Estas y la diferencia pagada en concepto de precio, se computarán como pago del precio por el uso de los bienes por el periodo de vigencia del contrato y como sanción punitoria.

Art. 33: Salvo el caso de readjudicación a los herederos, en los demás, el organismo de aplicación establecerá la forma y condiciones de la readjudicación, para lo que se tendrán en cuenta el estado de adelanto de la explotación y el valor de las mejoras incorporadas.

Título IX **Del Título de Propiedad**

Art. 34: La escritura traslativa de dominio se otorgará cuando estén satisfechas las exigencias del artículo 25, inciso d). en el caso de proyectos encuadrados en el artículo 16, incisos c) y d), los instrumentos se otorgarán por el Escribanía General de Gobierno. En los proyectos podrán establecerse excepciones al pago del impuesto de sellos.

Art. 35: Los saldos de precio se garantizarán con hipoteca a favor de la provincia; serán actualizables y devengarán interés de la misma manera que lo que se haya establecido en el contrato de adjudicación.

Art. 36: Con la autorización del organismo de aplicación y con la finalidad de realizar inversiones en la explotación, se podrá autorizar la constitución de hipotecas en segundo grado a favor de entidades bancarias o financieras, de la manera que se establezca en la reglamentación.

Art. 37: Otorgado el título de dominio, las unidades parcelarias adjudicadas en virtud del artículo 16, incisos b), c) y d), no podrán dividirse sea a título singular o universal salvo autorización expresa del organismo de aplicación por así exigirle un tipo de explotación más conveniente. Esta prohibición deberá incluirse como cláusula especial en los títulos traslativos de dominio. Los jueces no autorizarán, los escribanos no otorgarán y el registro de la propiedad no inscribirá hijuelas o escrituras que violen lo precedentemente dispuesto.

Art. 38: La restricción impuesta por el artículo precedente se establece en aplicación del artículo 2326 del Código Civil, en razón de que cada parcela se

considera a esos efectos como unidad económica. en los casos de adjudicación según el artículo 16, inciso a), la división bajo cualquier título, solo podrá efectuarse previa autorización del organismo de aplicación a fin de que el parcelamiento asegure la concreción de unidades económicas.

Art. 39: Otorgado el título de dominio el propietario deberá mantener el inmueble en condiciones de producción racional prevista en el contrato de adjudicación. En los casos de adjudicación según el artículo 16, incisos c) y d), deberá además continuar en cumplimiento de las obligaciones impuestas por el artículo 26, inciso d).

Art. 40: Los inmuebles adjudicados en virtud de lo previsto en el artículo 16, incisos c) y d) no podrán ser transferidos hasta transcurridos diez (10) años desde la fecha de la adjudicación salvo apersonas que reúnen las mismas condiciones que el adjudicatario original y previa autorización del organismo de aplicación. Esta cláusula al igual que las obligaciones del artículo 39, deberán constar en el contrato de adjudicación y en la escritura traslativa de dominio. Los inmuebles adjudicados en virtud del artículo 16, incisos c) y d) serán inembargables salvo respecto del vendedor en su reclamación del precio, en el caso del artículo 36 y el estado.

Art. 41: El incumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 dará lugar a la revocación del dominio y se indemnizará al propietario de acuerdo a lo previsto en el artículo 30.

Título X De la Colonización Privada

Art. 42: La colonización por personas privadas solo podrá efectuarse con la aprobación del órgano de aplicación de esta ley y realizarse por quienes estén inscriptos en los registros que a tal efecto se habiliten. la reglamentación determinará los casos en que serán de aplicación las normas del presente título.

Art. 43: Corresponderá al organismo de aplicación, sin perjuicio de lo que se establezca en la reglamentación de la ley: a) supervisar la documentación técnica y legal que deberá acompañarse a cada proyecto; b) inspeccionar los parcelamientos, mejoras introducidas y obras de infraestructura de servicios a la comunidad a radicar; c) verificar que las tierras por colonizar reúnan condiciones naturales para explotaciones agropecuarias, controlar que el fraccionamiento de tierras resulte en superficies compatibles con el tipo de empresa agraria técnicamente posible de desarrollar, dentro de las características agroecológicas de la zona y de los requerimientos en inversiones de capital.

Art. 44: Los proyectos de colonización deberán ser confeccionados por un profesional universitario, técnico de las ciencias agropecuarias o forestales, inscripto en la matrícula correspondiente.

Art. 45: La publicidad que se realice dentro del territorio provincial para la

venta de tierras por colonizar, deberá indicar claramente la ubicación geográfica y su delimitación, las condiciones naturales del medio, las posibilidades de riego, los servicios para la comunidad existentes en su proximidad y la aprobación otorgada al proyecto por el organismo de aplicación.

Título XI Del Órgano de Aplicación

Art. 46: El organismo de aplicación de la presente ley y su reglamentación será la dirección agropecuaria dependiente del ministerio de economía de la provincia, o el organismo en quien recayeren las funciones de esta, en caso de supresión o transformación.

Art. 47: Son funciones y atribuciones del organismo de aplicación, sin perjuicio de otras que en la reglamentación se establezcan para su mejor funcionamiento: a) cumplir y hacer cumplir esta ley y su reglamentación; b) identificar, mensurar y llevar registro de la tierra pública que se afecte a planes de colonización y explotar sus recursos; c) elaborar y ejecutar proyectos de colonización y ejercer sobre ellos el control ulterior sobre el cumplimiento de la ley; d) seleccionar a los adjudicatarios, ponerlos en posesión de sus tierras, celebrar los contratos de adjudicación y rescindirlos por las causales prevista en la ley; e) otorgar certificados y conformar la transferencia traslativa de dominio, exigiendo la constitución del derecho real de hipoteca a favor de la provincia en el caso de existir saldo pendiente de pago; f) proponer al poder ejecutivo el procedimiento sobre al actualización de los saldos de deuda y la regulación de intereses; g) gestionar, con la aprobación previa del poder ejecutivo y con destino a inversiones en proyectos de colonización, subvenciones y créditos ante organismos nacionales e internacionales. en la reglamentación de la ley se establecerán las normas y condiciones sobre la contratación de créditos; h) coordinar el estudio de proyectos con los organismos competentes a fin de prever la incorporación de obras para la provisión de servicios a la comunidad de adjudicatarios; i) gestionar la eximieron del pago, por tiempo determinado, de gravámenes sobre la tierra o su producción, a favor de adjudicatarios; j) promover la formación de cooperativas entre los adjudicatarios; k) interponer su mediación ante las instituciones certifi- cas específicas, de la nación o de la provincia, para el otorgamiento a los adjudicatarios de prestamos para la construcción de viviendas; l) prestar asisten- cia a los adjudicatarios; ll) autorizar la colonización privada.

Título XII Afectaciones Especiales y Reservas

Art. 48: Las fracciones sobrantes de tierras adquiridas por cualquier título con fines de colonización o de tierras fiscales dispuestas para el cumplimiento de la presente ley, podrán ser vendidas o transferidas por el poder ejecutivo con desti- no a la radicación de industrias o formación de núcleos urbanos.

Art. 49. Facúltase al Poder Ejecutivo para ceder sin cargo, de las tierras

destinadas a colonización, las superficies necesarias para calles, carriles y toda obra de infraestructura que permita el mejor cumplimiento de los fines de la presente ley.

Titulo XIII

De la Colonización en Tierras Fiscales Rurales en Zonas de Frontera

Art. 50: Todo lo referente a tierras fiscales rurales en zonas de frontera se registrará por la ley nacional Nº 21.900 y la complementaria provincial Ley Nº 4.626 en cumplimiento de los artículos 3 y 24 del cuerpo legal citado en primer termino.

Art. 51: El Poder Ejecutivo reglamentara la presente ley.

Art. 52: Deróganse las Leyes 2.021, 4.252 y los Decretos Leyes Nros. 1.719/55 y 6.279/57.

Art. 53: Téngase por ley de la provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al registro oficial y archívese.

“PROGRAMA PROMOCIÓN Y ARRAIGO DE PUESTEROS EN TIERRAS NO IRRIGADAS”

LEY Nº 6.086

MODIFICADA POR LEYES Nº 6.381; Nº 6.548; Nº 6.753 Y Nº 6.974

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Mendoza, sancionan con fuerza de ley:

TITULO I OBJETIVO

Art. 1: Establécese el «Programa de Promoción y Arraigo de puesteros en tierras No Irrigadas de la Provincia de Mendoza», instituido por la presente ley, cuyos objetivos serán los siguientes:

- a)- integrar los pobladores de las Zonas Aridas al Programa de Crecimiento Productivo Provincial;
- b)- mejorar el nivel de vida de los puesteros y su grupo familiar, rescatando, promoviendo y difundiendo sus valores culturales;
- c)- posibilitar el perfeccionamiento de su organización social y económica;
- d)- evitar el aprovechamiento inequitativo de los puesteros y de su trabajo e industria por su situación de debilidad social y económica;
- e)- propender al acceso del puestero a la propiedad de la tierra, legitimar jurídicamente la posesión y tenencia ejercida por los puesteros en tierras fiscales, y en general, promover el saneamiento de sus títulos;
- f)- procurar el reordenamiento parcelario de la tierra en unidades económicas

de explotación agropecuaria;

g)- propender a la preservación del medio ambiente y detener el proceso de desertización de las tierras;

h)- asegurar la explotación racional de los recursos naturales y la conservación de la flora y fauna autóctona;

i)- fomentar la integración solidaria de los puesteros en cooperativas de producción, transformación, comercialización, trabajo y/o consumo;

j)- dotar a las cooperativas u otras organizaciones integradas por puesteros, de unidades territoriales de explotación productiva común, con el objeto de inducir un crecimiento social, económico y ambiental sustentable;

k)- desarrollar acciones para promover modificaciones en su cultura productiva, incorporando tecnologías acordes con la preservación del ambiente y la utilización de los recursos naturales con la mayor racionalidad.

TITULO II SUJETO BENEFICIARIO

Art. 2: El «Programa de Promoción y Arraigo de Puesteros en Tierras no Irrigadas de la Provincia de Mendoza» se establece en beneficio del puestero y su grupo familiar.

Art. 3: Se considera puestero a los fines de la presente ley, a quien efectivamente y de hecho ocupa la tierra, a título de poseedor o tenedor, habitándola y realizando en ella, personalmente, actos de aprovechamiento agropecuario.

Art. 4: A los efectos de la acreditación de la condición de puestero, se consideraran especialmente, los antecedentes existentes, a la fecha 31 de diciembre de 1992, en los registros oficiales, provinciales y municipales, censos de población y agropecuarios, registro de marcas y señales, estudios e investigaciones científicas difundidas.

TITULO III AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Art. 5: Será autoridad de aplicación de la presente ley el Ministerio de Gobierno, pudiendo el ministro del ramo delegar las funciones conferidas por las disposiciones de esta ley en funcionarios de su ministerio. Crease el «Consejo Provincial de Arraigo en Tierras No Irrigadas», que funcionara bajo la jurisdicción de dicho ministerio, debiendo asesorar a la autoridad de aplicación en los asuntos relativos al cumplimiento de la presente ley y dictaminar en todos los casos en que dicha autoridad lo considere oportuno.

Art. 6: El Consejo creado por el artículo anterior quedara conformado por los siguientes consejeros:

a)- dos representantes del Ministerio de Gobierno, sin perjuicio del presidente del Consejo;

b)- dos representantes del Ministerio de Cooperación y Acción Solidaria;

- c)- dos representantes del Ministerio de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda;
- d)- dos representantes del Ministerio de Economía.
- e)- un representante de la Dirección de Catastro;
- f)- un representante de la Asesoría de Gobierno designado por el Asesor de Gobierno;
- g)- un defensor oficial que la Suprema Corte designara ad hoc;
- h)- un representante de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial, dependiente del Poder Judicial de la Provincia;
- i)- un representante de la Dirección de Patrimonio Cultural de la Provincia.

La presidencia del Consejo será ejercida por el Ministro de Gobierno o por el funcionario en que haya delegado las funciones concernientes a la autoridad de aplicación quien podrá desempatar por doble voto. Los integrantes del consejo serán designados por el ministro del ramo al que representen y sus mandatos durarán hasta que se disponga su substitución. El quórum del Consejo se formará con cinco consejeros, incluido el presidente. Serán miembros plenos y participarán con voz y voto de las reuniones que realice el consejo dos representantes de cada municipio de la provincia con jurisdicción territorial en los que se ejecuten actos del programa previsto en la presente ley. En iguales condiciones quedará incorporado al consejo un representante de cada organización de puesteros que lo requiera, en tanto acredite de modo fehaciente la representación que inviste la entidad proponente, para lo que se tendrá en consideración la necesidad de integrar las distintas regiones en que se divide la provincia. La representatividad será juzgada por el consejo en votación en la que intervendrán los miembros plenos que lo conforman. Asimismo el Consejo podrá incorporar a su seno a entidades públicas o privadas interesadas en la problemática del puestero, tales como la Universidad Nacional de Cuyo, la Iglesia Católica y asociaciones de bien público.

Art. 7: Son funciones de la autoridad de aplicación:

- a)- ejecutar y asegurar el cumplimiento de la presente ley y la consecución de sus objetivos;
- b)- solicitar los informes que considere pertinentes o que requiera el consejo para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley debiendo las autoridades requeridas responderlos en el más breve plazo que sea posible;
- c)- individualizar, de conformidad a lo dispuesto por el art. 10, los inmuebles comprendidos en el régimen de la presente ley, previo informe de la Dirección de Catastro y de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la provincia;
- d)- con dictamen previo y concordante del Consejo, suscripto por la mitad más uno de los miembros, clasificar y subdividir las tierras no irrigadas de la provincia de Mendoza, y adjudicar las que hayan sido incorporadas al patrimonio público provincial con ese fin, a puesteros individuales y a sus cooperativas, consorcios, condominios u otras organizaciones, dentro de las previsiones del programa adoptado por la presente ley. El acto de adjudicación deberá delimitar de manera indubitable las fracciones que se adjudiquen, como así establecer las condiciones y requerimientos de la explotación, de modo tal que se procure

obtener una efectiva rentabilidad para el puestero y/o su organización y evitar la degradación del ambiente, según las condiciones evaluables en cada caso;

e)- coordinar con las municipalidades respectivas, la prestación del servicio de orientación y asesoramiento gratuito a los puesteros residentes en la zona;

f)- elaborar e implementar planes de apoyo económico, financiero, social, asistencial, educacional y cultural a los puesteros;

g)- promover acciones con entidades nacionales, provinciales y municipales, tendientes a concretar los planes de apoyo, y la realización de obras públicas relativas a vías de comunicación, suministro de agua, energía eléctrica, escuelas, centros asistenciales y todas aquellas que posibiliten efectivamente el mejoramiento del nivel de vida de los puesteros y su grupo familiar;

h)- gestionar a tales fines, la obtención de créditos e inversiones ante organismos oficiales y privados, nacionales y extranjeros;

i)- solicitar al poder ejecutivo, previo dictamen concordante del consejo, la elaboración de los proyectos de ley que se requieran para obtener la expropiación de tierras y otros objetos, para la consideración de la H. Legislatura.

Art. 8: En la aplicación de la ley serán considerados especialmente, los estudios e investigaciones relativos a la problemática del puestero que aporten organismos científicos y académicos en el ámbito del Consejo previsto en esta ley.

TITULO IV INMUEBLES COMPRENDIDOS

Art. 9: Quedan comprendidas en el régimen de la presente ley las tierras no irrigadas ubicadas en la provincia de Mendoza, explotadas actualmente por puesteros, en los siguientes casos:

a)- las inscriptas en el registro de la propiedad inmueble a nombre del estado provincial;

b)- las que no se encuentren inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble y sean poseídas por el estado provincial;

c)- los inmuebles abandonados y aquellos que carezcan de dueño conocido;

d)- las que se incorporen al patrimonio de la provincia de Mendoza, con destino al programa previsto en la presente ley, mediante convenios con el estado nacional o sus entidades autárquicas. Autorízase al Poder Ejecutivo de la provincia para promover y suscribir los convenios correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en esta disposición. A los fines del art. 3 de la Ley N° 23.967, la autoridad de aplicación de la presente ley será considerada como organismo ejecutor en la provincia de Mendoza;

e)- las que se incorporen al dominio de la provincia de Mendoza, mediante leyes expropiatorias especiales que dicte la H. Legislatura, con el objeto de proceder al cumplimiento del programa adoptado en la presente ley;

f)- las tierras poseídas por puesteros en condiciones de usucapir, sobre las que se promoverán las acciones pertinentes de conformidad con las leyes de fondo.

Se consideraran tierras no irrigadas las que carezcan de sistema de riego, no

sean actualmente destinadas a explotaciones agrarias intensivas, y se usen preferentemente para la actividad pecuaria.

Art. 10: La autoridad de aplicación procederá, en los supuestos previstos en el artículo precedente, a individualizar cada inmueble y el o los puesteros que lo ocupan, a fin de incluirlos en el programa de promoción y arraigo que establece la presente ley. En caso de duda, la autoridad de aplicación, deberá requerir el dictamen concordante del consejo, para determinar la incorporación de un inmueble al presente programa.

Art. 11: Quedan excluidas del plan de adjudicación previsto en la presente ley, las tierras que se encuentren afectadas al dominio público. Podrán reservarse dentro del dominio privado del estado las tierras que a juicio del poder ejecutivo:

- a)- constituyan reservas faunísticas y/o forestales;
- b)- se encuentren en avanzado estado de desertización o depredación;
- c)- se destinen a concesión para explotaciones productivas fuera del marco del presente programa, en tanto sean preferidos los puesteros como empleados en dichas explotaciones, lo que constituirá condición de los pliegos licitatorios y/o contratos de concesión.

Art. 12: El Poder Ejecutivo a través de las autoridades correspondientes, podrá convenir con los puesteros radicados en zonas de reserva establecidas por leyes, o en las que se establezcan en el futuro, mediante los instrumentos pertinentes, las condiciones de aprovechamiento y ocupación que aseguren una racional utilización de la tierra y cuidado efectivo, del medio ambiente. Se prevendrá, en caso de incumplimiento de las cláusulas convenidas, o de producirse perjuicio al área de que se trate la resolución de los convenios suscriptos. Autorízase al Poder Ejecutivo para designar como guardianes o tenedores precarios, ad honorem, a las personas que habitan las áreas a las que refiere esta disposición.

TITULO V CONFLICTO ENTRE EL ESTADO PROVINCIAL Y PARTICULARES

Art. 13: En caso de conflicto con particulares sobre los inmuebles comprendidos dentro del artículo 9 de la presente ley, de los que resulten impedimentos para el cumplimiento de las finalidades que se persiguen, el Poder Ejecutivo podrá disponer, a instancias de la autoridad de aplicación, cualquiera de las medidas que se enuncian, según lo que entienda mas conveniente:

- a)- la promoción de acciones posesorias, petitorias, declaratorias del derecho del estado provincial, u otras destinadas a obtener la disponibilidad de la tierra sujeta a litigio;
- b)- la expropiación de los inmuebles o sus fracciones sobre los que exista litigio.

La facultad de determinación de los bienes a expropiar conforme la presente ley, que se delega en el Poder Ejecutivo, queda limitada solo al caso de existir

litigio con particulares, siendo imprescindible que el acto que la ordena determine con precisión los límites del inmueble o fracción sujeto a expropiación, las causas y estado del litigio que la justifica, la determinación de las personas con las que se ha suscitado la cuestión y el destino específico que, dentro de las previsiones de esta ley, debe darse a las tierras expropiadas.

TITULO VI DERECHOS ADJUDICADOS

Art. 14: Las tierras sujetas al régimen de Promoción y Arraigo instaurado por la presente ley, serán adjudicadas, en propiedad, usufructo, uso, u otro modo de explotación, a organizaciones, consorcios, cooperativas o condominios formados por puesteros o individualmente a estos. Toda adjudicación será efectuada a título oneroso en las condiciones previstas en la presente ley y la reglamentación que al efecto se dicte.

Art. 15: la autoridad de aplicación fijara el precio y los plazos de pago, atendiendo a la situación patrimonial del adjudicatario y las condiciones de la explotación, previo dictamen del consejo creado por la presente ley. El plazo de pago no podrá exceder de quince años.

Art. 16: Los derechos que se adjudiquen a los puesteros, deberán adecuarse a algunas de las formas previstas en las leyes civiles, pudiendo importar la transmisión plena de la propiedad o solo la facultad de usar y gozar de ella. Igualmente deberá procederse respecto de las adjudicaciones que correspondan a organizaciones, consorcios, cooperativas y demás personas de existencia ideal conformadas por puesteros. En todos los casos los derechos adjudicados quedaran sujetos a resolución por el incumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario, previstas en la presente ley o en el contrato correspondiente, las que deberán constar expresamente en el título traslativo del dominio o constitución del derecho, si lo hubiere. la resolución operara de pleno derecho, y será dispuesta por la autoridad de aplicación, previo oír al interesado y escuchar el dictamen del consejo previsto en la presente ley.

Art. 17: Se prohíbe la subdivisión de las tierras adjudicadas, que ostentaran el carácter de unidad de explotación mínima a los términos del art. 2326 del Código Civil.

Art. 18: Dados los fines que inspiran la presente ley y las condiciones de la adjudicación, el derecho concedido al puestero y su grupo familiar, es considerado inherente a su persona. Se prohíbe la cesión del compromiso de adjudicación, el arrendamiento y la enajenación del inmueble adjudicado, por cualquier título, dentro de los diez años posteriores al otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio. Su incumplimiento constituirá cláusula resolutoria del derecho adjudicado. La autoridad de aplicación podrá autorizar la transferencia antes del cumplimiento de dicho plazo, cuando el adjudicatario hubiera abonado la totalidad del precio, cumplido las obligaciones a su cargo y la transmisión se

efectúe a persona que reúna las condiciones previstas por el art. 3 de la Ley.

Art. 19: Por los mismos fundamentos, es condición del otorgamiento del título de adquisición de dominio y/o condominio sobre las tierras adjudicadas al puestero, su afectación simultánea a «bien de familia» por un plazo no inferior a diez años desde la fecha de la respectiva escritura. La desafectación anterior al cumplimiento del plazo, operara de pleno derecho la resolución del derecho adjudicado.

TITULO VII TRAMITE DE ADJUDICACION

Art. 20: Notificada a los interesados personalmente y a terceros mediante publicación edictal en el Boletín Oficial y un diario de circulación en toda la provincia, por cinco (5) días alternados, la resolución que individualice el inmueble sujeto a adjudicación y el o los puesteros ocupantes y si la hubiere, la cooperativa u otra organización que resultara, junto a los puesteros, beneficiaria de la adjudicación, la autoridad de aplicación procederá a:

- a)- tramitar su inscripción inmediata en el Registro de la Propiedad Raíz en el folio correspondiente al inmueble;
- b)- entregar la posesión del inmueble al o los puesteros identificados en la resolución;
- c)- suscribir el compromiso de adjudicación y disponer su anotación en el registro de la propiedad inmueble por aplicación de la Ley Nacional N° 14.005;
- d)- otorgar gratuitamente el plano de mensura;
- e)- suscribir la escritura traslativa de dominio siempre que el adjudicatario cumplimente las obligaciones previstas en la ley.

La adjudicación y transferencia estará exenta del pago de los impuestos provinciales que la graven.

Art. 21: La autoridad de aplicación podrá requerir la intervención de Escribanía General de Gobierno, sin cargo de honorarios, para el otorgamiento de las respectivas escrituras.

Art. 22: El conflicto suscitado entre puesteros por la adjudicación de un mismo inmueble, se resolverá por la autoridad de aplicación, debiendo priorizarse la antigüedad y naturaleza de la ocupación, y decidirse de acuerdo a la solución más compatible con los fines perseguidos por la presente ley, previo dictamen del consejo.

Art. 23: La subdivisión y adjudicación de tierras deberá respetar el lugar de ubicación del puesto. en su defecto, deberá adjudicarse en la zona próxima al puesto, las tierras mas aptas para su desarrollo.

TITULO VIII OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS

Art. 24: Los adjudicatarios están obligados a:

- a)- residir efectivamente en el predio adjudicado mientras dure su dominio;
- b)- trabajarlo y aprovecharlo racionalmente en forma personal y con la colaboración directa de los miembros de su familia, haciendo de ello su ocupación habitual y principal;
- c)- no subdividir, arrendar o transferir el derecho adjudicado, atento las limitaciones impuestas por los artículos 17º y 18º de la presente ley;
- d)- afectar a bien de familia el inmueble adjudicado, conforme lo dispuesto en el artículo 19 ;
- e)- abonar el precio en la forma y plazos previstos en el contrato de adjudicación;
- f)- acatar las normas y directivas que imparta la autoridad de aplicación relativas a planes de desarrollo, utilización y aprovechamiento de la tierra;
- g)- cumplir las disposiciones vigentes en materia de sanidad vegetal, animal y conservación de recursos naturales.

Las obligaciones enumeradas precedentemente se establecen sin perjuicio de otras que, en cada caso, se incluyan especialmente en el contrato. En el supuesto de adjudicaciones a cooperativas u otras organizaciones de puesteros, estos deberán intervenir personalmente en las tareas de explotación correspondientes a la entidad beneficiaria y, en lo que corresponda, se deberán aplicar las disposiciones contenidas en este artículo.

Art. 25: el incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales, operara, previo emplazamiento fehaciente por un termino perentorio que establecerá la autoridad de aplicación, la reversión del dominio o derecho adjudicado a favor del estado provincial, reintegrándose el precio abonado, no así el de las mejoras que se hubieren introducido al inmueble.

TITULO IX PROMOCION DEL SANEAMIENTO DE TITULOS

Art. 26: en tanto se trate de una unidad de explotación previamente aprobada por la autoridad de aplicación, en el juicio por usucapión del inmueble en que se asienta el puesto, cuyo dominio estuviese inscripto en el registro de la propiedad raíz a nombre de particulares; regirán las siguientes disposiciones:

- a)- el puestero gozara del beneficio de litigar sin gastos, con los alcances previstos en el Código Procesal Civil de Mendoza;
- b)- el juez ordenara de oficio la anotación de litis en el Registro de la Propiedad Raíz, luego de interpuesta la demanda;
- c)- el puestero será representado por el defensor oficial, que integre el Consejo previsto en el art. 6, quien podrá requerir al Poder Ejecutivo que le proporcione en forma gratuita los planos y demás pericias o dictámenes que requiera para su función;
- d)- será parte necesaria el Sr. Fiscal de Estado de la provincia, en defensa de los intereses públicos comprometidos.

Art. 27: El carácter de puestero será acreditado a los fines previstos en el artículo anterior, mediante certificado expedido por la autoridad de aplicación,

que hará fe a los fines administrativos correspondientes.

Art. 28: La autoridad de aplicación suscribirá convenios con las entidades profesionales pertinentes y los municipios, a fin de asegurar gratuitamente al puestero la obtención del plano de mensura.

TITULO X ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN

Art. 29: La provincia de Mendoza donará a las municipalidades que lo requieran, terrenos del dominio provincial que resulten necesarios para el establecimiento de centros urbanos de servicios rurales, dentro de las zonas de tierras no irrigadas. Los municipios donatarios deberán establecer en los inmuebles donados, localidades aptas para mejorar el estado actual de las comunicaciones, propender al mejoramiento de los servicios públicos y el comercio, al establecimiento de industrias acordes a la región, y en general a la promoción del habitante de las tierras no irrigadas en todos sus aspectos. Las propiedades donadas pasaran al dominio público de los municipios donatarios. Se autoriza al Poder Ejecutivo para que, previo dictamen concordante del Consejo creado por la presente ley, transfiera a las municipalidades, gratuitamente, los inmuebles a los que se refiere esta disposición, una vez individualizados. Se declaran Patrimonio Histórico y Cultural de la provincia de Mendoza, y se donaran al municipio correspondiente, una vez individualizados y delimitadas sus áreas, los pueblos históricos existentes en las tierras fiscales comprendidas en la presente ley, quedando autorizado el poder ejecutivo en la forma prevista en esta disposición, a otorgar la escritura correspondiente.

Art. 30: Decláranse Patrimonio Histórico y Cultural de la provincia de Mendoza y dónanse al Arzobispado de Mendoza, las capillas existentes en el desierto del departamento de Lavalle, que pisen sobre terrenos de propiedad del estado provincial. La donación comprende el solar en el que se halle la capilla correspondiente y el rasgo de terreno que permita a la donataria el establecimiento de los servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines con cargo de mantenimiento. Autorízase al Poder Ejecutivo para que individualice, de común acuerdo con la donataria, los inmuebles sujetos a la donación, establezca los límites de dichos inmuebles y suscriba las correspondientes escrituras traslativas del dominio.

Art. 31: Encomiéndase a la Dirección Provincial de Vialidad la realización de tareas de conservación y cuidado de los caminos y huellas existentes en las zonas de la provincia en las que se implementara el programa establecido por la presente ley, de modo tal que se vean favorecidas las actividades de explotación y comercialización de los puesteros beneficiarios. La Dirección provincial de vialidad formulara un plan de construcción, mejora y mantenimiento de los caminos a los que refiere esta disposición, en un termino de seis meses, debiendo comunicarlo a la autoridad de aplicación, que deberá velar por su cumplimiento.

Art. 32: Encomiéndase al Poder Ejecutivo que gestione ante las autoridades

del ferrocarril General Belgrano y/o quien resulte concesionario de su explotación, un mayor aprovechamiento del corredor ferroviario San José (Mendoza) Pie de Palo (provincia de San Juan), con el objeto de establecer servicios de carga y transporte de personas que contribuyan al crecimiento de la región.

Art. 33: Encomiéndase al Poder Ejecutivo el estudio de un sistema de gerenciamiento de las actividades productivas y de comercialización de los frutos y productos de dichas actividades, que sirva para potenciar el crecimiento de las comunidades destinatarias de la presente ley.

TITULO XI DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 34: Anualmente el presupuesto de la provincia establecerá la partida de fondos destinada a los gastos que demande la instrumentación de la presente ley y al pago de las indemnizaciones, previstas para el ejercicio anual, en los casos que corresponda la expropiación.

Art. 35: El Consejo dictara su reglamento interno y, a través de su presidente se dirigirá al Poder Ejecutivo para solicitar el dictado de las normas reglamentarias que entienda corresponder.

Art. 36: No podrán ser adjudicatarios ni beneficiarios del régimen instituido en esta ley, los funcionarios públicos de nivel jerárquico, en organismos nacionales, provinciales o municipales o en el organismo de aplicación de esta ley; ni las personas jurídicas que se integren con miembros que desempeñan las funciones publicas afectadas por el presente articulo. Esta limitación alcanzara a los parientes de dichos funcionarios, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. tal restricción tendrá efecto hasta los cinco años posteriores al cese o renuncia de la función o cargo desempeñado.

Art. 37: A todos los fines previstos en esta ley, incluido el proceso por usucapión, el plano de mensura puede ser substituido por estudios fotogramétricos, satelitales o similares medios periciales, que a juicio del juez o de la autoridad de aplicación produzcan certeza respecto de los limites y demás condiciones de las tierras en ellos comprendidas. La Dirección Provincial de Catastro otorgara a dichos elementos el valor de plano de mensura a los fines previstos en las leyes.

Art. 38: Los puesteros que actualmente ejercen su ocupación, residen o efectúan actos de posesión y aprovechamiento en el área protegida denominada Bosque Telteca, creada por Ley N° 5061, serán radicados por la autoridad de aplicación, en un plazo de seis meses contados desde la vigencia de la presente ley, en un área de hasta diez kilómetros lineales medidos desde el perímetro de la mencionada reserva. Intervendrán en el proceso de radicación las autoridades del ministerio de medio ambiente, urbanismo y vivienda encargadas de la custodia del área protegida conjuntamente con la autoridad de aplicación de la presente ley, la municipalidad de Lavalle y el Ministerio de Cooperación y Acción Solidaria. a los fines de determinar las personas que resultaran beneficiarias de la

radicación prevista en este artículo se tendrá especialmente en consideración las situaciones de ocupación que constan en el trámite de sanción de la presente ley.

Art. 39⁵: Considerando los objetivos de protección social previstos en la presente ley, en razón de la excepcionalidad de sus previsiones y de la situación de emergencia que debe resolver, suspéndese por dos (2) años todo proceso de desalojo, títulos supletorios, cuya finalidad sea la modificación de situaciones de ocupación efectiva, tenencia, o determinación de derechos, sobre los inmuebles de dominio privado del estado o de particulares, incorporados o que se incorporen en el futuro al programa previsto en la presente ley, cualquiera sea su estado, aun cuando se hallen en trámite de ejecución de sentencia.

Art. 40: Será competente para entender en las acciones previstas en los arts. 9 inc. f) y 13 inc. a) de la presente ley, el juez con competencia en lo civil, en turno de la Ciudad de Mendoza, cualquiera sea la ubicación del inmueble sobre el que se ejercite la acción. La competencia establecida atraerá las acciones y procesos que deban acumularse a los juicios indicados en esta disposición.

Art. 41: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en el recinto de sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Mendoza, a los diez días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y tres.

“REGLAMENTACIÓN CONCESIONES Y PERMISOS PRECARIOS DE USO ENTORNO DEL DIQUE EMBALSE EL CARRIZAL”

DECRETO Nº 376/83

MODIFICADO POR DEC. Nº 1.792/89

Art. 1: La Dirección de Bosques y Recursos Naturales Renovables será el Organismo de Aplicación de la Ley 4.751 para el desarrollo y aprovechamiento del Dique Embalse»El Carrizal».

A tal efecto será asistida por un Secretario Ejecutivo, funcionarios, profesionales, técnicos y demás agentes que fueren necesarios, extraídos del personal del Ministerio de Economía. (Mod. por Dec. 1.792/89)

Capítulo I Normas Generales

Art. 2: Las concesiones y permisos precarios para uso de los predios, loca-

⁵ Modificada por Leyes Nº 6.381; Nº 6.548; Nº 6.753 y Nº 6.974 que prorrogan, por un total de 8 años, contados a partir de la finalización del término acordado por el texto original, la suspensión de los procesos indicados cualquiera sea su estado, incluso aquellos que se hallen en estado de ejecución de sentencia.

les, instalaciones y unidades del denominado entorno del Dique Embalse «El Carrizal», serán otorgados de acuerdo con la Ley 4.751 y a la presente reglamentación, la cual se aplicará cualquiera sea el medio para su adjudicación (licitación pública o privada; concurso de precios o adjudicación directa y a través de convenios aprobados por el Poder Ejecutivo).

Art.3: Los concesionarios y permisionarios deberán cumplir todas las disposiciones legales, vigentes o que se dicten en el futuro, emanadas del Gobierno de la Provincia, de la Autoridad de Aplicación y de los Organismos Oficiales con jurisdicción en el Dique Embalse «El Carrizal» y las obligaciones que se establezcan en los respectivos convenios y pliegos de bases y condiciones.

Art. 4: El Organismo de Aplicación controlará el cumplimiento de todas las obligaciones legales y convencionales por parte de los concesionarios y permisionarios de inmuebles, locales y servicios y prestará el asesoramiento y colaboración necesarios y posibles.

Capítulo II

Concesiones a entidades sin fines de lucro

Art. 5: Las Entidades comprendidas en el Art. 8 de la Ley 4.751 que pretendan la concesión de una fracción de terreno, deberán presentar al Organismo de Aplicación un pedido por escrito donde conste:

- a. Nombre de la Institución;
- b. Fecha de fundación y número del Decreto de Personería Jurídica;
- c. Objetivos de la Institución;
- d. Cantidad de asociados por categoría;
- e. Destino específico que se dará a la fracción de terreno que solicite;
- f. Programa anual -orientativo y tentativo- de actividades en el predio que solicita;
- g. Nómina de las principales obras civiles, de forestación, saneamiento y de infraestructura que se comprometerá a realizar y cronograma aproximado de su ejecución. Este no podrá exceder de los diez (10) primeros años de la concesión;
- h. Copia autenticada de la Memoria, Balance General y Cuadro de Gastos y Recursos de los tres últimos Ejercicios y del Estatuto Social.

Art. 6: El Organismo de Aplicación evaluará los pedidos de concesión y tenencia precaria de los espacios y locales incluidos en el Inciso a. del Art. 5 de la Ley 4.751 según el orden de prioridad establecido en el Art. 8 de la citada Ley, salvo que el pedido se refiera a local o espacio libre de ocupantes a la vigencia de la mencionada Ley.

Art. 7: La cesión de terrenos a entidades deportivas recreativas o similares sin fines de lucro, no podrá exceder la superficie total de diez (10) hectáreas.

Art. 8: La adjudicación de costas estará de acuerdo con el tipo de esparcimiento, recreación y actividad, a la capacidad de la institución y a una conveniente y racional distribución de las mismas.

Art. 9: Evaluado y aprobado el pedido por parte del Organismo de Aplicación, éste procederá a conceder el uso de la fracción de terreno o local mediante un convenio que será suscripto ad referendum del Poder Ejecutivo.

Art. 10: La entidad beneficiada deberá presentar ante el Organismo de Aplicación, los planes concretos de obras civiles, de forestación, saneamiento y de infraestructura; los planos respectivos aprobados por el municipio correspondiente; los planes de financiación y el cronograma de ejecución de las obras, en un plazo máximo de tres (3) años a partir de la fecha del Decreto que aprueba el convenio.

Art. 11: Los términos fijados en los Arts. 9 y 10 del presente Decreto podrán ser ampliados en un cincuenta por ciento (50%) a pedido de la Institución y cuando ésta se haya visto imposibilitada de cumplir en término sus obligaciones, por razones de fuerza mayor o casos fortuitos, los cuales deberá demostrar.

Art. 12: En el respectivo convenio, el Organismo de Aplicación fijará la tasa de uso general, la cual deberá ser oblada en dinero o en contraprestaciones, según se convenga y de acuerdo con los Arts. 14 y 15 de la Ley 4.751.

El Organismo de Aplicación determinará la tasa de uso general teniendo en cuenta la ubicación del predio y demás características, tomando como base la suma de doscientos mil pesos (\$ 200.000) mensuales por hectárea.

El importe de la tasa de uso general que se pague en dinero será actualizada semestralmente según la variación del índice de precios minoristas dado por la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de la Provincia.

Art. 13: Las concesiones serán otorgadas por un término de hasta cincuenta (50) años, a contar de la fecha de aprobación del convenio por parte del Poder Ejecutivo, pudiendo ser ampliado o no por el Poder Ejecutivo de acuerdo con el cumplimiento de la Institución, a la importancia de las mejoras realizadas y a su trascendencia social.

Al término o caducidad de la concesión, la posesión de los terrenos concedidos retornará al Estado con todas las mejoras introducidas y los concesionarios no podrán reclamar suma alguna por ningún concepto.

Capítulo III De las explotaciones comerciales

Art. 14: Los locales y espacios determinados en el Inciso b. del Art. 5 de la Ley 4.751, serán otorgados mediante licitación pública. Fracasada la licitación pública, previa autorización del Poder Ejecutivo, podrán ser concedidos mediante adjudicación directa.

Art. 15: No podrán presentarse a las licitaciones o solicitar adjudicaciones directas o permisos, ni por sí, ni por interpósita persona, los que se encuentran comprendidos en las siguientes inhabilidades:

- a. Los que se hallaren inhibidos judicialmente;
- b. Los fallidos o concursados, mientras subsiste esa situación;
- c. Los funcionarios o agentes de la Administración Pública;
- d. Los que hayan sido sancionados con la caducidad de una concesión o permiso a que se refiere esta reglamentación, mientras dure la inhabilitación determinada por el Inciso c. del Art. 16 de la Ley 4.751.

Art. 16: El oferente que se hubiere presentado en transgresión a lo dispuesto en el artículo anterior perderá el depósito de garantía y su oferta no será considerada.

Art. 17: Cuando un concesionario o permisionario fuere declarado en quiebra comercial o civil, o se disuelva la institución beneficiada, caducará automáticamente el beneficio, sin que ello dé lugar a indemnización o compensación alguna.

Capítulo IV Del uso especial e invariable

Art. 18: El llamado a licitación o en su caso la adjudicación directa de las explotaciones comerciales a que hace referencia el Art. 14 del presente Decreto, establecerá en forma expresa el uso especial para el cual se otorgará la concesión.

Cualquier uso o finalidad secundaria, alternativa, derivada o conexas, sólo podrá ser satisfecha si está prevista en los pliegos y condiciones.

Art. 19: No podrá darse a las instalaciones, unidades o espacios concedidos, total ni parcialmente y por ninguna causa, otro uso o destino que el fijado oficialmente, el que será interpretado restrictivamente y será invariable por todo el período de la concesión.

Tampoco se autorizará el anexo de nuevos ramos de uso o explotación, la que deberá ajustarse estrictamente a lo previsto en los pliegos y condiciones.

Únicamente el Poder Ejecutivo podrá hacer excepción a esta regla, en casos debidamente justificados, siempre y cuando el nuevo destino o la modificación que se autorice no implique una explotación que sea competitiva o innecesaria con respecto al resto de los espacios concedidos, perturbe las instalaciones existentes, a vecinos, o sean nocivos o molestos.

Art. 20: La violación a las reglas de los dos artículos anteriores, será causal de caducidad de la concesión.

Art. 21: Por razones de servicio y otras que fueren de interés general, el Poder Ejecutivo podrá disponer en cualquier momento la revocación o extinción

de las concesiones otorgadas o el cambio de ubicación de las mismas, quedando los concesionarios obligados a desocupar y entregar inmediatamente con las mejoras comprometidas, en perfectas condiciones de mantenimiento y conservación y según las especificaciones de los pliegos respectivos sin perjuicio de las indemnizaciones a que tuvieren derecho.

Capítulo V Del uso ininterrumpido

Art. 22: Los concesionarios quedan obligados a satisfacer sin interrupciones el uso para el cual fue otorgada la concesión en los períodos que establezca la autoridad de aplicación.

Cualquier interrupción en estos períodos se considerará violación a las obligaciones que incumben al concesionario y será causal de sanción que podrá llegar hasta la caducidad.

La autoridad de aplicación podrá aceptar o justificar interrupciones por causas atendibles fehacientemente comprobadas, quedando obligados los concesionarios a comunicar cualquier suspensión del servicio.

Art. 23: Los concesionarios no tendrán derecho a reclamación alguna cuando la autoridad de aplicación decida la suspensión del uso de la concesión, por razones de servicio u otras causas de análoga índole.

En estos casos se suspenderá correlativamente el cobro de los cánones u obligaciones que se hubieran fijado en contraprestación por la concesión, durante el tiempo que dure la suspensión y en forma proporcional a ese lapso, siempre que la causal no fuere imputable.

Capítulo VI De las transferencias

Art. 24: Los concesionarios o titulares de permisos no podrán transferir esos derechos total ni parcialmente y bajo ningún título sin expresa autorización del Poder Ejecutivo, quien podrá, facultativamente, autorizar las transferencias en los casos que lo estime conveniente y oportuno.

La denegación en ese sentido podrá efectuarse, aún sin expresar motivos y en ningún caso hará nacer derechos a favor de los interesados.

En ningún supuesto el Poder Ejecutivo autorizará la transferencia si no hubiese transcurrido la cuarta parte del plazo íntegro de concesión.

Quien solicite autorización para transferir deberá justificar ampliamente la misma con sus respectivas pruebas bajo pena de rechazo de consideración de la misma.

Art. 25: En los casos en que el Poder Ejecutivo, excepcionalmente, autorice transferencias de las concesiones o permisos, se deberán cumplir las siguientes condiciones y recaudos:

- a. El cedente deberá poner en conocimiento del cesionario todas las obligaciones que le incumben y éste las deberá aceptar por escrito;
- b. Será suscripto un nuevo convenio, que será igual al del ex concesionario;
- c. Subsistirán las garantías que hubiese otorgado el primitivo concesionario, sin perjuicio de la formalización de otras por el nuevo concesionario, a satisfacción del Poder Ejecutivo;
- d. Subsistirá la responsabilidad solidaria del ex-concesionario por todas las obligaciones inherentes a la concesión;
- e. Deberán cumplirse todos los recaudos establecidos para el oferente-cedente, en el momento de la licitación o adjudicación;
- f. Deberá estarse al día en cuantas obligaciones correspondieren al cedente a favor del fisco o de las entidades públicas y en los pagos de las contraprestaciones de la concesión o permiso en el caso que así se establezca;

9. Cuando se estableciere el pago de cánones de concesión o permiso, el cedente deberá abonar a la Provincia un derecho que se denominará «Pago de Derecho de Transferencia», que se ingresará en la Dirección General de Rentas en la cuenta presupuestaria que por vía reglamentaria designe el Poder Ejecutivo, dentro de los cinco (5) días desde que se autorice la misma y que será igual al veinticinco por ciento (25%) del importe de los cánones de la concesión o permiso correspondiente al período de un año, tomándose como base al año inmediato anterior, contado desde el mes en que se autorice la transferencia. En el caso que no se estipule el pago de un canon, deberán cumplirse con lo determinado por los documentos que rigen la concesión.

Art. 26: Cuando se comprobare una transgresión -aparente o encubierta- a la regla fijada por el Art. 24, caducará la concesión.

Art. 27: Queda exceptuada de la prohibición del Art. 24, la continuidad y la transferencia que se originaren por fallecimiento del titular de la concesión o el permiso.

En este supuesto los herederos podrán continuar con la concesión o el permiso, unificando la personería, y solicitar la posterior transferencia de la titularidad a sus nombres.

El Poder Ejecutivo podrá denegar la continuidad de la concesión por los herederos o la transferencia en los casos en que estimare que las condiciones personales del causante fueron determinantes para el otorgamiento de la concesión o el permiso.

Art. 28: En el supuesto del artículo precedente, deberá procederse del siguiente modo para tener derecho a la continuidad y a la transferencia:

- a. Deberá denunciarse por cualquier heredero- el fallecimiento del titular, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días corridos desde que acaeciera;
- b. En un plazo no mayor de noventa (90) días corridos desde el fallecimiento, deberá presentarse el administrador judicial de la sucesión acreditando tal carácter y expresando formalmente la voluntad de continuar la concesión y asu-

miendo todas las obligaciones a ella concernientes;

c. No deberá interrumpirse la prestación o explotación que correspondiere a la concesión, por motivos originados en el fallecimiento, por un período mayor de treinta (30) días, salvo que se trate de períodos de inactividad determinada por la Autoridad de Aplicación;

d. Deberán cumplirse estrictamente todas las contraprestaciones y obligaciones de la concesión;

e. Dentro del plazo de dieciocho (18) meses desde el fallecimiento, deberá presentarse la hijuela sucesoria, donde conste la adjudicación de los derechos de la concesión al heredero o a los herederos a cuyos nombres se transferirá, en definitiva, la concesión o el permiso. La adjudicación sucesoria judicial que se hubiese efectuado no creará derechos o causará estado en contra de las facultades que le incumben a este respecto al poder público concedente;

f. Tanto para la continuidad de la concesión como para su transferencia, deberá constituirse las garantías que el Poder ejecutivo estime conveniente.

Art. 29: La continuidad o la transferencia previstas en el Art. 24, podrán realizarse hasta el término final de la concesión o permiso y siempre que no se hubiere incurrido en causales de caducidad.

La violación a cualquiera de las obligaciones fijadas en el artículo anterior será motivo suficiente para que el Poder Ejecutivo deniegue la continuidad de la concesión o la transferencia de ella y la declare caduca.

Capítulo VII De la rescisión

Art. 30: Los concesionarios tendrán la posibilidad de rescindir el convenio de concesión antes de su terminación, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Comunicar fehacientemente a la autoridad de aplicación la voluntad de ejercer ese derecho con dos (2) meses de anticipación a la fecha en que se producirá la rescisión anticipada, debiendo durante ese lapso cumplir con todas las obligaciones y contraprestaciones de la concesión;

b. No deberán estar incurso en incumplimiento o en violaciones a las obligaciones impuestas por la concesión;

c. Perderán la totalidad del «Derecho inicial de concesión», si se hubiere establecido este derecho para la concesión de que se trata;

d. La rescisión anticipada determinará que las mejoras introducidas quedarán a favor del Estado, sin que los concesionarios puedan reclamar indemnización alguna.

Art. 31: El no cumplimiento de las condiciones establecidas dará lugar al rechazo de la solicitud de rescisión y el abandono importará la caducidad de la concesión.

La rescisión anticipada deberá ser aceptada por el Poder Ejecutivo, previo informe de la autoridad de aplicación, en cuyo caso no implicará la pérdida de los

depósitos de garantía, los que serán devueltos al concesionario luego del plazo de afectación y si no correspondiere otro destino.

Capítulo VIII

De la conservación de los predios, instalaciones y otras mejoras

Art. 32: Los predios, espacios o unidades concedidos y las instalaciones o mejoras comprometidas se entregarán según las especificaciones de los pliegos respectivos, siendo a cuenta de los concesionarios o adjudicatarios la realización de mejoras en su caso, mantenimiento, conservación y las reparaciones que en ellos se hicieren menester.

Art. 33: La violación de las obligaciones de mantener, conservar y reparar, fijadas anteriormente, podrá ser considerada como causal de caducidad de la concesión, en los siguientes casos:

- a. Cuando la transgresión fuera de magnitud o características graves;
- b. Cuando hubiese originado daños importantes en las instalaciones, en la unidad o espacio, o daños que trasciendan el ámbito concedido;
- c. Cuando existieran transgresiones reiteradas;
- d. Cuando se hubiese efectuado un emplazamiento a mantener, conservar o reparar, bajo apercibimiento de caducidad.

Art. 34: Los concesionarios tienen la obligación de denunciar ante la Autoridad de Aplicación, los daños o desperfectos que se observaren en los predios, espacios o instalaciones inmediatamente que sean detectados.

Las omisiones reiteradas de esta obligación, podrán ser consideradas como causal de caducidad de la concesión.

Art. 35: Al entregar inicialmente los predios, espacios, instalaciones o unidades concedidas y al recibir su devolución, deberán confeccionarse inventarios o actas circunstanciadas de las características de las instalaciones, forestación o jardines existentes y el estado en que ellos se encuentren.

Art. 36: Los concesionarios no podrán realizar ninguna clase de modificaciones en las disposiciones, estructura o conformación de las instalaciones, predios, espacios o unidades concedidos según el determinado en la documentación presentada (planos, memorias descriptivas, etc.), o exigidas y determinadas en los respectivos pliegos de licitación o condiciones de la concesión cuando existan compromisos preestablecidos, o en las instalaciones generales o particulares, ni de ninguna forma afectar las características o conformación de las zonas adyacentes.

La violación de estas prohibiciones podrán ser consideradas como causal de caducidad de la concesión.

Art. 37: Para toda obra o trabajo que se realice en los predios, instalaciones, unidades o espacios concedidos, el concesionario deberá presentar planos de

anteproyecto y memorias descriptivas de acuerdo con las reglamentaciones municipales y provinciales; cronogramas de tareas y de financiación de las obras, para su aprobación por parte del Organismo de Aplicación.

Cumplimentados estos requisitos deberán ser presentados ante las municipalidades respectivas.

La Autoridad de Aplicación deberá expedirse sobre los anteproyectos y documentación aludidos, dentro de los quince (15) días hábiles de presentados.

Art. 38: Cualquier obra o trabajo que se hubiese realizado en los predios, instalaciones, espacios y unidades concedidos, que no hayan sido autorizados por la Autoridad de Aplicación o efectuados irregularmente, pasarán a disponibilidad de la Provincia, sin que ello dé derecho a compensación o indemnización alguna.

La Autoridad de Aplicación podrá aceptar o recibir tales obras o trabajos o disponer su remoción y restitución de las cosas al estado que antes tenían, corriendo los gastos que ello demande por cuenta del concesionario.

Art. 39: Al término de la concesión o del permiso, los concesionarios deberán entregar los predios, instalaciones, la unidad o el espacio concedido, con las obras, trabajos y mejoras determinadas en los pliegos y cláusulas de la concesión o permiso, en buen estado.

Todo deterioro o menoscabo que se observare será reparado con cargo al concesionario, quedando afectados con esa finalidad los depósitos de garantía, por el término de noventa (90) días posteriores a la entrega.

Capítulo IX De la higiene

Art. 40: Los concesionarios quedan obligados a la conservación y mantenimiento en buenas condiciones de higiene el predio, unidad o espacio concedidos y sus instalaciones por su exclusiva cuenta.

Esta obligación se extenderá a los espacios comunes o zonas adyacentes que estuvieran relacionados, en la medida que lo disponga la autoridad de aplicación.

Art. 41: En el caso de que los concesionarios no cumplan la obligación prevista en el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación dispondrá la realización de los trabajos o tareas necesarios, mediante su personal, siendo su costo a cargo del concesionario y debiendo ser satisfecho con el canon de concesión que debe abonarse en el mes o período siguiente a la realización de los trabajos, utilizando el fondo de garantía o a cuenta del concesionario.

La reiteración de esa falta por el concesionario será causal de caducidad de la concesión.

Capítulo X

Del pago de los cánones y cumplimiento de las cláusulas de la concesión y otros servicios

Art. 42: Como regla y salvo las modificaciones que establezcan los documentos que rigen la concesión, cuando se haya establecido un plazo para la realización de obras, trabajos o instalaciones, éstos deberán efectuarse en el tiempo determinado.

El incumplimiento de esta obligación se considera como abandono de la concesión y la Autoridad de Aplicación podrá realizar los trabajos por cuenta del concesionario utilizando los fondos de garantía correspondiente.

Cuando correspondiese el pago de cánones retributivos de la concesión o del permiso, éste deberá efectuarse en los períodos que establezcan los pliegos o documentación, los que deberán ser ingresados en la Dirección General de Rentas de la Provincia.

La falta de cumplimiento en tiempo de los compromisos contraídos en los documentos que rigen la concesión, falta de pago puntual del canon correspondiente a dos (2) períodos sucesivos o a cuatro (4) alternados será causal de caducidad de la concesión o el permiso, con la pérdida de los depósitos de garantía que existiese, y demás efectos previstos en el presente Decreto.

La mora se producirá de pleno derecho sin necesidad de intimación previa alguna.

Art. 43: El gasto que demande la provisión de los servicios de electricidad, gas, agua potable, riego y desagües, teléfono, recolección de residuos, iluminación y limpieza de espacios comunes, prevención de incendios, vigilancia o cualquier otro, serán por cuenta de cada concesionario con respecto al precio o ámbito que le estuviere otorgado, debiendo colocar -en su caso- los medidores o sistemas de contralor que determine la entidad pública, privada o mixta competente y abonar las tasas que dichas entidades o la autoridad de aplicación establezca en la forma y tiempo que determine.

La mora en los pagos será considerada violación a las obligaciones que incumbe al concesionario y a este respecto se considerarán obligaciones accesorias a las previstas en el Art. 42.

Art. 44: Los concesionarios y permisionarios de los predios, unidades o espacios, quedan obligados a pagar y a financiar las obras sanitarias, de energía eléctrica y viales comunes a todos los predios en un monto proporcional a la superficie de cada uno de ellos.

Capítulo XI

Otras obligaciones y prohibiciones

Art. 45: La autoridad de aplicación, podrá imponer a los concesionarios la obligación de asegurar los riesgos que considere oportuno cubrir. Las pólizas deberán ser endosadas a favor de la Provincia y entregadas a la autoridad de

aplicación, en los plazos y condiciones que establezcan los pliegos. El incumplimiento de esta obligación será considerado falta grave del concesionario, llegando a ser causal de caducidad cuando el concesionario no hubiese hecho entrega de las pólizas en término y la Autoridad de Aplicación lo emplazará posteriormente a su cumplimiento, bajo apercibimiento de dicha sanción.

Art. 46: Es condición de la concesión permitir el libre acceso a los predios, instalaciones, unidades o espacios a todas las personas que así lo soliciten, quienes deberán pagar los servicios que utilizen, conforme a las tarifas autorizadas por la Autoridad de Aplicación. El incumplimiento de esta obligación será considerada falta grave y causal de caducidad.

Art. 47: Los concesionarios de espacios entregados para explotación de publicidad, deberán efectuarlas siguiendo estrictamente las previsiones de los pliegos de bases y condiciones y las disposiciones que en ese sentido adopte la Autoridad de Aplicación. En ningún caso la publicidad que realice podrá interferir o perturbar las visuales en rutas y aquellas de interés turístico. La transgresión a estas reglas o la negativa a subordinar sus explotaciones a las necesidades comunes y por lo determinado por la Autoridad de Aplicación, será considerada causal de caducidad de la concesión.

Art. 48: Los concesionarios podrán colocar letreros o avisos o utilizar dentro del ámbito concedido, cualquier medio de propaganda o de publicidad que estén referidos estrictamente a la promoción del nombre de sus explotaciones o que tiendan exclusivamente a la promoción de los productos o servicios que expendan o presten.

Art. 49: Con relación a los concesionarios y a los ámbitos concedidos, queda prohibido:

- a. La propagación de música o propaganda, dentro de los espacios concedidos o que desde ellos, perturbe o moleste;
- b. La realización de remates;
- c. La utilización de los espacios concedidos para viviendas permanentes, salvo el establecimiento de unidades de alojamiento para la atención del servicio o para la permanencia de cuidadores y serenos.

Art. 50: Las transgresiones reiteradas a lo dispuesto en el Art. 49, podrán ser consideradas causal de caducidad de la concesión. La misma sanción corresponderá cuando se hubiesen emplazado infructuosamente para la observancia de cualquiera de esas normas, bajo apercibimiento de caducidad.

Capítulo XII

Procedimientos

Art. 51: Los llamados de atención serán aplicados sin necesidad de instruir sumario o formar expediente o acta de infracción. Únicamente requerirán ser asentados en el legajo del concesionario o permisionario o expresarse en otra

forma por escrito, indicándose -en ambos casos- sucintamente los datos de la infracción.

La indicación que consigne el funcionario que aplique la medida, hará plena fe en principio sobre los hechos que exprese como constatados. El sancionado deberá notificarse en el legajo o de otra forma por escrito de la sanción y a su respecto tendrá los recursos que la Ley determina.

Art. 52: Cuando se detecte una situación o hecho que «prima facie» hagan presumir la posibilidad de aplicar las sanciones de caducidad o multa, se procederá del siguiente modo:

- a. Se confeccionará inmediatamente acta de infracción por los inspectores o funcionarios competentes, la que en lo posible deberá hacerse ante dos (2) testigos, salvo que estuviese presente el titular de la concesión o el permiso, o persona autorizada por él para estar al frente de la concesión o el permiso, y no hiciera objeción en el acta respecto a la existencia de los hechos que se comprueben o imputan;
- b. Del acta de infracción se dejará copia -firmada por funcionario actuante- en el ámbito objeto de la sanción o el permiso, o en el domicilio especial del concesionario o permisionario;
- c. Con vista del acta de infracción la Autoridad de Aplicación dispondrá la reunión de actuaciones sumariales en lo posible designando un funcionario instructor;
- d. También podrá disponer la reunión de estas actuaciones, mediando denuncia por escrito o cuando tenga conocimiento -por cualquier medio- de situaciones o de hechos que hagan procedente la medida, disponiendo o no que se confeccione acta de infracción;
- e. La constatación administrativa efectuada, en principio hará plena fe sobre los hechos que consigna como comprobado. La existencia y características de los hechos que tenga como comprobado el acta de infracción, no podrá ser discutida por el interesado si él o la persona que hubiese autorizado para estar al frente de la concesión o el permiso, hubieren estado presentes en el momento de la constatación y no hubieren formulado objeción al respecto;
- f. Al confeccionarse el acta de infracción deberán asentarse todas las manifestaciones que quisiese hacer el concesionario o permisionario o las personas con las cuales se entienda la medida. El funcionario actuante podrá limitar este derecho, consignando únicamente un resumen de las expresiones si razonablemente advirtiera que la extensión de la exposición no tiene objetivo pertinente;
- g. La copia del acta de infracción, dejada en la forma prevista en el párrafo b., será considerada suficiente y válida notificación al concesionario o permisionario, para que dentro de los cinco (5) días hábiles e improrrogables desde esa notificación, ofrezca prueba de descargo;
- h. Si no se hubiere confeccionado acta de infracción, se dispondrá notificar en el ámbito de la concesión o permiso en el domicilio especial en el plazo de cinco (5) días hábiles para el ofrecimiento de pruebas de descargo; en este caso

la vista se otorgará en el momento que estime adecuado;

i. El interesado deberá ofrecer las pruebas de descargo en forma idónea, señalando las medidas conducentes a su producción. En caso de ofrecer declaraciones de testigos, tendrá que indicar nombre, profesión y domicilio de cada uno de ellos. Si se desconociere alguno de esos datos, se proporcionarán los necesarios para individualizar al testigo. Asimismo se indicarán las preguntas que deberán formularseles. El número de testigos podrá ser limitado prudencialmente por el funcionario interviniente, atendiendo a los hechos que se pretendan probar. Los interesados deberán hacer comparecer a los testigos y sólo podrán solicitar su citación oficial en caso que justifiquen no poder hacerlos comparecer;

j. La Autoridad de Aplicación o el funcionario responsable, si se hubiese designado, podrán rechazar las pruebas que sean impertinentes e innecesarias mediante providencias fundadas;

k. Reunidas las pruebas se procederá a dar nueva vista de las actuaciones al interesado, por cinco (5) días hábiles improrrogables, con el objeto de que alegue a su defensa. Vencido el término de esa vista -se haya presentado defensa o no se haya presentado- el funcionario responsable o la persona que designe la autoridad de aplicación en defecto de su designación, formulará el resumen y las conclusiones de las actuaciones y éstas quedarán en estado de resolver por la Autoridad de Aplicación, salvo que éste estime conveniente la formulación de otros dictámenes o informes, en cuyo supuesto el expediente quedará en estado de resolver una vez aparejado los dictámenes o informes.

Art. 53: En los casos a que alude el artículo anterior, la Autoridad de Aplicación deberá dictar resolución fundada dentro de los tres (3) meses de haber quedado el expediente en estado de resolver. En los supuestos de que aplique multa, tendrá en cuenta las características de la infracción, los antecedentes del infractor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones y en cuanto a sanciones que tengan aplicadas, el perjuicio causado y otros datos que sean pertinentes, a los fines de graduar el monto de la sanción.

Contra las resoluciones de la Autoridad de Aplicación que apliquen multas, procederán los recursos que la Ley establezca.

Art. 54: Cuando la Autoridad de Aplicación no aplicase la multa por considerar que corresponde la sanción de caducidad, dictará resolución que así lo aconseje y elevará las actuaciones al Poder Ejecutivo.

El Poder Ejecutivo podrá disponer -si estima conveniente- la producción de pruebas no recibidas o rechazadas con anterioridad u otras que considere idóneas para esclarecer la verdad. En tal supuesto designará un instructor en el expediente mediante simple providencia, y deberá otorgarse nuevamente las dos (2) vistas para ofrecer pruebas de descargo y para alegar defensivamente, la primera de las cuales se concederá en el momento que se juzgue adecuado, y la segunda, una vez reunidas nuevas pruebas. Posteriormente el instructor formulará sus conclusiones y las actuaciones pasarán a dictamen del señor Asesor de

Gobierno, salvo que previamente se considere conveniente requerir otros dictámenes o informes. Si no se dispusiere la producción de pruebas en esta etapa, al recibirse el expediente se solicitará dictamen del señor Asesor de Gobierno, salvo que previamente se estime conveniente agregar otros dictámenes o informes. En ambos casos las actuaciones quedarán en estado de resolver por el Poder Ejecutivo una vez expedido el Asesor de Gobierno.

Art. 55: La sanción de caducidad, además de extinguir la concesión o permiso, producirá automáticamente la obligación de reintegrar al Estado, libre de todo ocupante y el perfecto estado, el ámbito y bienes concedidos.

Art. 56: Las normas contenidas en los Capítulos IV, del Uso Especial Invariable; Capítulo V, del Uso Ininterrumpido; Capítulo VI, de las Transferencias; son aplicables y se refieren a las concesiones otorgadas para explotaciones comerciales determinadas por el Art. 5, inciso b. de la Ley 4.751.

Las normas contenidas en los Capítulos VII, De la Rescisión; Capítulo VIII, De la Conservación de los predios, instalaciones y otras mejoras; Capítulo IX, De la Higiene; Capítulo X, Del pago de los cánones, cumplimiento de las cláusulas de la concesión y otros servicios; Capítulo XI, Otras Obligaciones y Prohibiciones; y XII, Procedimientos; son aplicables indistintamente y se refieren a las concesiones a entidades sin fines de lucro y a las concesiones de las explotaciones comerciales.

Art. 57: Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

“USO DEL ENTORNO EMBALSE Y DEL ESPEJO DE AGUA EL CARRIZAL”

DECRETO LEY Nº 4.751/83

Capítulo I

Ambito y órgano de aplicación

Art. 1: El ámbito de aplicación de la presente Ley es el delimitado por la poligonal de expropiación aprobada por Decreto Nº 1.032-73, en el entorno del Embalse El Carrizal, perteneciente al dominio de la Provincia y el espejo de agua en cuanto a su uso recreativo, turístico, deportivo y comercial.

Art. 2: El Ministerio de Economía, a través de sus organismos, tendrá competencia para la ejecución de la presente Ley con arreglo a sus disposiciones sobre la zona delimitada en el Art. 1, la que se denominará Embalse El Carrizal.

Capítulo II Competencia

Art. 3. Será competencia del Ministerio de Economía:

- a. Realizar estudios, proyectos, planificar y arbitrar las medidas tendientes al progreso, mejoramiento y aprovechamiento de las zonas delimitadas por el Art. 2 del Dec.-Acuerdo 1 .032/73, con el objeto de crear e impulsar en ellas una infraestructura propicia para la recreación y turismo;
- b. Proponer normas y acuerdos para estimular el desarrollo de la actividad turística y de recreación;
- c. Establecer las normas de higiene y mantenimiento a las cuales deberán ajustarse los concesionarios y permisionarios;
- d. Hacer cumplir las normas que sobre uso, destino, construcciones e instalaciones dicte el Poder Ejecutivo;
- e. Ejercer el control de cumplimiento de las normas de urbanismo, edificación, higiene, mantenimiento de las mismas y conservación de las especies vegetales;
- f. Proponer al Poder Ejecutivo el otorgamiento de permisos y concesiones a entidades públicas y privadas así como a particulares, de uso especial del dominio público sobre las distintas zonas del Embalse El Carrizal, teniendo en cuenta el número de asociados, la función social que cumplan y otras razones de interés público;
9. Verificar y controlar el cumplimiento de las condiciones establecidas para las licitaciones, concesiones, permisos de usos y adjudicaciones que se otorguen;
- h. Controlar el cumplimiento de las normas que se dicten para las zonas afectadas al Embalse El Carrizal;
- i. Ejercer el control de los servicios turísticos y de recreación del Embalse El Carrizal, realizando al efecto inspecciones, estudios, censos y toda otra actividad necesaria a tal fin;
- j. Controlar las tarifas de servicios turísticos y de recreación en la zona del Embalse El Carrizal;
- k. Planificar y proyectar las construcciones, instalaciones y/u obras de infraestructura turística, recreativa o deportiva que fueren necesarias en las zonas afectadas por la presente Ley;
- l. Obligar a demoler o demoler a cargo del infractor, las construcciones y/o ampliaciones realizadas en contravención a las normas fijadas, asegurando el derecho de defensa al infractor;
- ll. Autorizar la práctica de las actividades deportivas o culturales a desarrollarse dentro de su jurisdicción;
- m. Realizar tareas de conservación y mejoramiento de las condiciones estéticas y de atracción turística de las zonas;
- n. Tomar todas las iniciativas tendientes a la preservación de las condiciones eco-biológicas, tanto del Embalse y de los cursos de agua que confluyen en él,

como de las zonas públicas perimetrales del mismo;

ñ. Aplicar sanciones de apercibimiento y multas a los concesionarios y permisionarios para asegurar el cumplimiento de las normas fijadas, de acuerdo con las reglamentaciones que se dicten y guardando la debida proporcionalidad entre la gravedad de la infracción y la importancia de la sanción. Estas sanciones sólo podrán ser aplicadas previa audiencia y prueba de los interesados;

o. Recomendar al Poder Ejecutivo la aplicación de la sanción de caducidad cuando la gravedad de la infracción sea de tal grado que haga aconsejable tomar esta medida;

p. Todo aquello que sea necesario para el cumplimiento del objeto propuesto.

Art. 4: Las facultades conferidas por el Art. 3 son sin perjuicio de las que les correspondan a las Municipalidades donde ubican los terrenos, instalaciones o construcciones de que se trate.

Capítulo III De las Concesiones

Art. 5: Una vez delimitados los locales y espacios necesarios para administración, servicios y reservas en el Embalse El Carrizal, el resto podrá ser destinado para:

a. Quehaceres de esparcimiento y recreación u otras actividades afines a la naturaleza del Embalse El Carrizal, que el Poder Ejecutivo estime necesario promover;

b. Explotaciones comerciales que el Poder Ejecutivo estime conveniente radicar con fines de recreación o esparcimiento y para integrar servicios accesorios.

Art. 6: Las actividades descritas en el Inciso a. del artículo anterior sólo podrán ser adjudicadas a entidades sin fines de lucro, considerándose como tales aquellas cuyo objetivo principal no sea la obtención de beneficios económicos para sus componentes.

En ningún caso una misma entidad sin fines de lucro podrá tener más de una concesión en ese carácter.

Art. 7: El Poder Ejecutivo fijará las condiciones generales en que concederá u otorgará el uso de locales o espacios incluidos en el párrafo a. del Art. 5. A tal efecto deberá tener en cuenta la capacidad social, legal, económica, administrativa y técnica de las entidades; obras que proponen ejecutar y plazos de ejecución, no siendo esta enumeración taxativa pudiendo establecerse además otras condiciones por vía reglamentaria.

Art. 8: Los locales y espacios incluidos en el Inciso a. del Art. 5 serán otorgados en tenencia precaria o concesión mediante convenios particulares aprobados por el Poder Ejecutivo, a favor de:

a. Instituciones deportivas, recreativas o similares sin fines de lucro ya radicadas en la zona que hayan realizado inversiones de importancia, a criterio del Ministerio de Economía;

b. Instituciones deportivas, recreativas o similares, sin fines de lucro, ya radicadas en la zona y que no hayan realizado obras, o las efectuadas no significan inversiones de importancia, a criterio del Ministerio de Economía;

c. Instituciones deportivas, recreativas o similares, sin fines de lucro no radicadas en la zona.

Art. 9: Los locales y espacios incluidos en el Inciso b. del Art. 5, serán otorgados mediante concesión onerosa, previa licitación pública, no pudiendo otorgarse esas concesiones por un término mayor de treinta (30) años. Sólo en caso de excepción debidamente justificado podrán ser concedidos mediante adjudicación directa por el Poder Ejecutivo, cuando haya fracasado la licitación pública. En estos casos la concesión no podrá exceder a los diez (10) años. Ambos plazos de concesión podrán ser renovados.

Art. 10: El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Economía establecerá reglamentariamente o mediante actos similares (Pliegos de Licitación o Convenios), el régimen de sanciones y penalidades a que estarán sometidos los concesionarios a que alude este Capítulo, por la mora en el pago de los cánones.

Capítulo IV De las concesiones de obras

Art. 11: Cuando la concesión implique la obligación de ejecutar obras, el concesionario, bajo pena de caducidad deberá realizarlas en el plazo convenido. En caso de incumplimiento, el Poder Ejecutivo revocará la concesión, quedando las obras ejecutadas a exclusivo beneficio de la Provincia, sin contraprestación de ningún tipo.

Por vía reglamentaria se determinarán las obras a incluir en el régimen del presente Capítulo.

Concluido el plazo de concesión, las obras quedarán a beneficio de la Provincia, sin cargo alguno.

Art. 12: El Ministerio de Economía queda facultado para efectuar el contralor de la marcha de los trabajos comprometidos, plazos de realización y todo otro aspecto que haga a la concreción del objeto de la concesión otorgada, e informará al Poder Ejecutivo de toda anomalía que observare al respecto pudiendo, según la gravedad del incumplimiento, imponer sanciones de acuerdo con los artículos del Capítulo VI de la presente Ley.

Art. 13: Las entidades que exploten concesiones incluidas en el Inciso a. del Art. 5 podrán otorgar subconcesiones de explotación dentro de los límites del espacio e instalaciones concedidas, previa autorización del Organismo de Apli-

cación, siempre y cuando demuestren que dichas subconcesiones llevan por sí mejorar el servicio para los asociados o los objetivos de la concesión original.

Capítulo V

De las tasas de servicios, tarifas y cánones

Art. 14: Por el uso general del Embalse El Carrizal se podrá imponer y cobrar a los usuarios concesionarios, titulares de predio -la tasa de uso general- que podrá establecerse en función de las pautas que disponga el Poder Ejecutivo, y que reflejen ese uso general.

Art. 15: Podrán imponerse tasas en contraprestaciones de los siguientes servicios:

- a. Inspección y contralor de seguridad, salubridad o moralidad respecto de las áreas concedidas o entregadas mediante permisos precarios o para explotación de actividades;
- b. Mantenimiento de espacios o instalaciones comunes.

Serán responsables de pago de las tasas del Inciso a. y b. Los que resultaren beneficiados por el mantenimiento de los espacios o instalaciones comunes.

Capítulo VI

De la caducidad, penalidades y procedimientos

Art. 16: El Poder Ejecutivo podrá disponer la caducidad de las concesiones o permisos, contra los concesionarios o permisionarios por el incumplimiento de las obligaciones que le están impuestas o hayan contraído. La sanción de caducidad procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando el concesionario o permisionario no inicie dentro del plazo fijado la ejecución de la prestación para la cual se hubiese otorgado la concesión o el permiso;
- b. Cuando el concesionario o permisionario ejecute sus obligaciones en forma defectuosa, incompleta o deficiente y emplazado para corregirse -bajo apercibimiento de caducidad- no lo hiciere dentro del término del emplazamiento; si posteriormente incurriere nuevamente en ejecución defectuosa, incompleta o deficiente, debiendo ser ésta de características generales o graves;
- c. Cuando el concesionario o permisionario transfiera ocultamente la gestión o dirección económico-financiera de su actividad como tal;
- d. En todos los supuestos en que esta ley, su reglamentación o en otras disposiciones, en los pliegos o base de licitación o concesiones, en los convenios que regule la concesión o el permiso, se haya previsto la sanción de caducidad;
- e. Cuando el concesionario o permisionario haya sido emplazado por Autoridad competente para el cumplimiento de una obligación que se considere esencial o importante, bajo el apercibimiento de caducidad y no la satisficiera debidamente;

f. Cuando por las características y magnitud de la infracción, sus efectos sean graves y trasciendan en perjuicio concreto para la administración o para terceros;

g. Por incumplimiento de las condiciones esenciales de la prestación del servicio;

h. Cuando se haya abandonado la concesión o el permiso.

Art. 17: En los casos previstos en los Incisos c., e. y h. del artículo anterior, la aplicación de la sanción de caducidad no podrá ser sustituida con una sanción menor.

Art. 18: La sanción de caducidad, además de extinguir la concesión o permiso producirá automáticamente los siguientes efectos:

a. La pérdida de depósitos de garantía que existieron;

b. La pérdida de la totalidad del derecho inicial de concesión;

c. La inhabilitación del sancionado por el plazo de diez (10) años, para ser concesionario o titular de permisos dentro de la zona de propiedad de la Provincia en el Embalse El Carrizal;

d. La extinción de otras concesiones o permisos que el sancionado tuviera en el Embalse El Carrizal. La extinción automática de estas otras concesiones o permisos lo será sin pérdida de los depósitos de garantía.

Capítulo VII De las multas

Art. 19: Las infracciones a la presente Ley, a las normas que establezcan sus reglamentaciones, a las resoluciones que dicte el Ministerio de Economía, a las obligaciones impuestas por los reglamentos o en los actos y otorgamientos de concesiones o permisos, podrán ser sancionadas con una multa de un millón quinientos mil pesos (\$ 1.500.000) y hasta veinte millones de pesos (\$ 20.000.000).

La multa será aplicada por resolución del Ministerio de Economía, previa la reunión de actuaciones que aseguren la defensa.

Art. 20: Los montos de las multas establecidas precedentemente, serán actualizados anualmente por Resolución del Ministerio de Economía, de acuerdo con la variación que haya sufrido el Índice de Precios al por Mayor-Nivel General-suministrado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Art. 21: En caso de reincidencia, las multas podrán llegar hasta el triple del máximo indicado, sin perjuicio de la declaración de caducidad o revocación si correspondiere. Se considerará reincidente a quien cometiere la nueva infracción en el plazo de un (1) año, contado desde la fecha de la comisión anterior.

Art. 22: Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

“LEY DE LOTEO O FRACCIONAMIENTO”**LEY N 4.341**

El Gobernador de la Provincia de Mendoza sanciona y promulga con fuerza de

Ley:

Capitulo I
Disposiciones Generales
Del Alcance de la Ley:

Art. 1: Todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley. Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o mas fracciones de un inmueble con frente a calle publica existente y por loteo la división en dos o mas lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.

De la Presentación:

Art. 2: El propietario del terreno cuyo loteo o fraccionamiento se solicita, deberá presentarse ante la municipalidad con jurisdicción sobre el inmueble, acompañando con la solicitud la siguiente documentación:

a) titulo de la propiedad a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la provincia, acerca de la titularidad actual de dominio;

b) propuesta del profesional o profesionales habilitados por el consejo profesional de ingenieros, arquitectos, agrimensores y geólogos, que ejecutaran el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas;

c) memoria con la siguiente información relativa al terreno: 1.- Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas inundables, zonas aluvionales, montañosas y otras); 2.- Emplazamiento del loteo con relación a los centros urbanos mas cercanos; 3.- Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima (agua potable, agua de riego, colectora cloacal, luz, pavimento y otros adelantos) y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar; 4.- Rutas y medios de comunicación y transporte; 5.- Proximidad a complejos industriales o de producción y características de aquellos; 6.- Equipamiento de los alrededores (escuelas, comercios, policía y otros); 7.- Toda otra información que sea necesaria para el conocimiento de las condiciones reales del terreno;

d) plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar;

e) certificados expedidos por el Departamento General de Irrigación, donde conste la superficie con derecho de riego, calidad del mismo y su ubicación en el terreno;

f) proposición del trazado y características que habrá de tener el fraccionamiento y de los nombres del mismo y de sus calles y plazas. Cuando se trate de un fraccionamiento de hasta cinco (5) fracciones comprendido en el Capítulo III, la presentación deberá efectuarse ante la Dirección Provincial de Catastro acompañando la documentación exigida en los incisos a), b), c) apartado 3 y plano de acuerdo a las instrucciones generales para agrimensores.

De las Instrucciones:

Art. 3: Presentada la documentación establecida en el artículo anterior, la municipalidad producirá su informe y elevará las actuaciones al consejo de loteos para que imparta las instrucciones correspondientes.

De la Aprobación del Proyecto:

Art. 4: Impartidas las instrucciones cuya validez será de ciento ochenta (180) días, el interesado elaborará el proyecto ajustado a ellas y lo presentará a la municipalidad correspondiente. Esta dictaminará y lo elevará al consejo de loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución del ministerio de hacienda. En esta aprobación se fijará el plazo de ejecución de las obras de infraestructura de acuerdo a lo determinado por el artículo 23. Si el proyecto no fuera presentado en el plazo establecido, se tendrá por desistido el pedido de loteo. No será aprobado ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más del uno por ciento (1 %). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie en las fracciones destinadas a calles públicas. En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento (1 %) se demarcará en plano como superficie reservada hasta que se logre rectificación judicial del título.

Del Contralor:

Art. 5: El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura, estarán a cargo respectivamente del consejo de loteos a través del departamento fraccionamiento de la Dirección Provincial de Catastro y de la municipalidad correspondiente.

De las Donaciones:

Art. 6: Por todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley. Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere. Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en

un lapso de cinco (5) años. En ambos casos el consejo de loteos podrá exigir las donaciones omitidas o las indemnizaciones que correspondan.

De la Aprobación del Fraccionamiento o Loteo Ejecutado:

Art. 7¹: ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, la municipalidad opinara y remitirá el expediente al consejo de loteos, para que, previo dictamen, solicite al poder ejecutivo la aprobación definitiva del loteo, debiendo adjuntarse en esta oportunidad la certificación que acredite la inexistencia de gravámenes, inhibiciones u otras providencias cautelares sobre los espacios destinados a dar cumplimiento al artículo 6 y 26 de la presente ley. Esta aprobación se comunicara a la Dirección General de Rentas, a la dirección provincial de catastro y al registro publico y archivo judicial de la provincia, a efectos de que se proceda a realizar los desgloses correspondientes en padrones, nomenclaturas y matriculas. La Dirección Provincial de Catastro, previo dictamen del consejo de loteos, aprobara los fraccionamientos a que se refiere el apartado último del artículo 2.

Art. 8: Cumplidos en los loteos los tramites indicados en el artículo 7, el departamento fraccionamientos de la Dirección Provincial de Catastro remitirá la documentación a los organismos beneficiarios para que estos soliciten a la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia la inscripción de las donaciones determinados en el artículo 6 conforme a lo dispuesto por el artículo 1810 del Código Civil, y podrá iniciarse la enajenación de lotes.

Art. 9: Las direcciones de Registros Públicos y Archivo Judicial, General de Rentas, Provincial de Catastro y la municipalidad de la jurisdicción, negaran curso a los pedidos de transferencias de lotes si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutado.

De la Publicidad:

Art. 10: La publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas:

- a) mencionar los números de las resoluciones y decretos que aprueben el proyecto y su ejecución;
- b) contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la Dirección Provincial de Catastro.

De las Penalidades:

Art. 11: Quienes enajenaren lotes de un loteo que no cuenta con la aprobación definitiva correspondiente (artículo 7) y los intermediarios y escribanos actuantes

¹ Texto según Ley N 4.992, art.1.

serán reprimidos con multas de doscientos setenta mil pesos (\$ 270.000) a dos millones setecientos mil pesos (\$ 2.700.000). El responsable del loteo que realice o permita realizar construcciones en los lotes resultantes, sin contar con la aprobación definitiva, será reprimido con multas de novecientos mil pesos (\$ 900.000) a nueve millones de pesos (\$ 9.000.000).

Art. 12: Será reprimido con multa de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000) a cuatro millones quinientos mil pesos (\$ 4.500.000) el que ordenare publicidad en contravención a lo dispuesto en el artículo 10 y el agente de publicidad que la ejecute.

Art. 13: Los profesionales que participaran de la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones dictadas serán reprimidos con multas de ciento ochenta mil pesos (\$ 180.000) a un millón ochocientos mil pesos (\$ 1.800.000), si del hecho resultara perjuicio para los adquirentes. En el mismo caso la autoridad que aplique la multa comunicara la decisión al organismo encargado del control del ejercicio de la profesión para que este establezca si corresponden sanciones accesorias.

Art. 14: Las multas establecidas en los artículos 11, 12 y 13 podrán ser duplicados en caso de reincidencia. El Poder Ejecutivo actualizará una vez por año el monto de las multas, aplicando los coeficientes utilizados por la Dirección General de Rentas.

Art. 15: Será competente para decidir sobre las infracciones previstas en esta ley el consejo de loteos.

Art. 16: Cuando se tenga conocimiento por cualquier medio, de infracción a las normas de esta ley, a su reglamentación o a las disposiciones que en su consecuencia se dicten, la autoridad que corresponda procederá de inmediato a comprobarla y a recoger todas las pruebas que se relacionen con ella. En el mismo acto se emplazará al presunto infractor o a quien lo represente, para que en el término de diez (10) días comparezca ante el consejo de loteos a tomar conocimiento de lo actuado y a constituir domicilio legal. Se le hará saber, además que puede hacerse asistir por un abogado defensor. De todo lo actuado se levantará acta, en la que se harán constar, bajo pena de nulidad, todas las diligencias que se practiquen, el lugar, fecha y hora en que se cumple el acto, el nombre y apellido de las personas que intervengan y la firma de estas. El acta, de la que se dará copia al interesado, será elevada dentro de los cinco (5) días al consejo de loteos.

Art. 17: El Consejo de Loteos ordenará la instrucción del respectivo sumario. El expediente quedará en mesa de entradas a disposición del interesado, por el término de diez (10) días, para que lo examine y ofrezca prueba de descargo, la que será admitida siempre que fuere pertinente y útil o que no haya sido expresamente prohibida por la ley.

Art. 18: Vencido el término previsto en el artículo anterior, se mandara agregar la prueba producida y se dará vista al interesado por el término de cinco (5) días para defensa, lo que importara la clausura del sumario.

Art. 19: El Consejo de Loteos dictara resolución en el término de diez (10) días.

Art. 20: Las providencias que mandan poner el expediente a disposición del interesado, la vista para defensa y la decisión que resuelva el caso serán notificadas a domicilio.

Art. 21: Contra las resoluciones del consejo de loteos procederán los recursos determinados en la ley 3909 de procedimiento administrativo.

Del Remate de Lotes:

Art. 22: Si la enajenación de lotes se realizara en remate publico, el martillero deberá tener en el acto y a disposición de la autoridad, copia autorizada del decreto de aprobación definitiva del loteo. La omisión de este requisito autorizara a impedir o suspender el acto. Cuando se realizara la enajenación del total o sectores del inmueble a que se refiera el tramite de loteo, el adquirente deberá asumir todas las obligaciones del vendedor.

Capitulo II

Requisitos Relativos a Parcelamiento de Terrenos de más de 5.000 m2.

Art. 23: Las instrucciones que imparta el consejo de loteos de acuerdo al artículo 3, deberán contemplar las condiciones topográficas y climáticas del lugar, el trazado de calles, tipo de urbanización, espacio destinado a equipamiento y áreas verdes, y los servicios necesarios. También se aconsejara el plazo de ejecución de las obras de infraestructura, teniendo en cuenta las características del loteo a ejecutar, el cual quedara fijado por la resolución ministerial requerida por el articulo 4.

De las Circulaciones:

Art. 24: El ancho de las calles estará en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de movimiento de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con estos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno. Las calles y otras vías de circulación deberán encuadrarse dentro de las siguientes normas:

a) calles secundarias: serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de dieciséis metros (16 m.) De los cuales ocho (8) serán para calzada. Su longitud máxima no podrá ser mayor de trescientos

metros (300 m.). En caso de contar con una sola salida, su longitud no podrá exceder de cien metros (100 m.) Debiendo preverse en su finalización un ensanche de veinticuatro metros (24 m.) Entre líneas de cierre, por igual longitud, y con un espacio de calzada tal que permita inscribir un círculo de dieciséis metros (16 m.) De diámetro, como mínimo. Las calles secundarias no podrán tener salida directa a las avenidas de treinta metros (30 m.) Y solo lo harán a través de las calles primarias de veinte metros (20 m.);

b) calles primarias: serán colectoras de las secundarias debiendo permitir la fácil conexión de núcleos vecinos y tendrán un ancho mínimo de veinte metros (20 m.), De los cuales diez metros (10 m.) Serán para calzada;

c) avenidas: serán de comunicación de barrios entre si o con otras zonas y tendrán un ancho de treinta metros (30 m.) De los cuales veinte metros (20 m.) Serán para calzada;

d) rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales indicaran las reservas que sean necesarias a tales efectos;

e) calles marginales: en los casos en que el loteo linde con diques, embalses o vías férreas, existirán las calles marginales o espacios verdes que indiquen las instrucciones;

f) pasajes o circulaciones para peatones: tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5 m.) Y sus características y longitudes se fijaran en cada caso;

g) circulaciones separadas de vehículos y peatones: cuando por razones técnicas, topográficas, paisajistas o de estética urbana, se separasen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a ambos tipos de vías de circulación. Las vías para vehículos tendrán como mínimo un ancho de nueve metros (9 m.) De los cuales seis metros (6 m.) Serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo cinco metros (5 m.) De ancho.

h) los espacios destinados a cumplimentar lo dispuesto por el artículo 26 deberán estar separados de los lotes por cualquiera de las vías de circulación antes citadas.

De las Ochavas:

Art. 25: La superficie correspondiente a las ochavas en los loteos forman parte de la vía pública y tendrán un frente mínimo de cuatro metros (4 m.) Medidos sobre la normal a la bisectriz del ángulo de las líneas perimetrales de la manzana. No se harán ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a 135 grados.

De los Espacios Libres:

Art. 26: Todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m².) Deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios. Este espacio se calculara en función de la superficie libre a

lotear excluidas circulaciones y ochavas aplicándose la siguiente relación: $x = z + nl + e$; donde x es igual al por ciento sobre la superficie libre a lotear, z es un índice que esta en función del emplazamiento del loteo, nl es el numero de lotes por hectárea dividido por quince (15) y e es el índice que corresponde según los equipamientos aledaños. En el caso de alrededores bien equipados e es igual a 1, en el de alrededores medianamente equipados es igual a 2 y cuando estén mal equipados es igual a 3.

De los Lotes:

Art. 27: Los lotes deberán tener en lo posible forma regular y las siguientes características:

- a) lotes urbanos: no podrán tener lados menores a diez metros (10 m.) Ni superficie menor de doscientos metros cuadrados (200 m².);
- b) lotes en zonas sub urbanas o de interés turístico: no podrán tener lados menores a doce metros (12 m.) Ni superficie menor de trescientos metros cuadrados (300 m².).

Art. 28: Serán permitidos lotes de forma irregular siempre que estos permitan la inscripción de un rectángulo que cumpla con las prescripciones del artículo anterior. Si se tratara de lotes ubicados en esquinas o en lugares afectados por la prolongación de calles pertenecientes a núcleos urbanos vecinos, podrán permitirse medidas inferiores a las establecidas en el artículo precedente, siempre que posean por lo menos el setenta por ciento (70 %) de las mismas y el lado lindante con la calle no menor de siete metros (7 m.).

De los Servicios:

Art. 29: Los servicios o instalaciones con que deberá contar cada loteo estarán en función de las características del mismo. No se aprobara loteo alguno:

- a) sin que este dotado de agua potable domiciliaria, cualquiera sea la característica o emplazamiento del loteo;
- b) sin que se hagan efectivas la instalación de la red colectora de cloacas, gas natural y la distribución de energía eléctrica, en todos los lugares en que sea factible la provisión de esos servicios. En caso de no ser posible, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por la repartición técnica que corresponda. En el plano y en parte bien visible deberá dejarse constancia de la prestación o ausencia de los servicios;
- c) sin la debida construcción de obras de defensa, cuando el loteo fuera a realizarse dentro de los cauces aluvionales o en zonas afectadas por ellos;
- d) sin la aprobación del sistema de riego por el Departamento General de Irrigación, cuando el terreno posea derecho de agua;
- e) sin la construcción de calles pavimentadas y acequias revestidas en los casos en que las condiciones de las zonas aledañas así lo exijan, caso contrario se exigirá enrasado y enripiado de las calles;

f) sin la apertura de acequias, construcción de alcantarillas para libre escurrimiento de las aguas, construcciones de puentes para peatones en cada esquina y plantación de arboles al margen de las acequias. El propietario del loteo podrá realizar las obras de urbanización en etapas, previa autorización del consejo de loteos, quien determinara la extensión y ubicación de cada una de ellas. Vencido el plazo fijado para ejecución de las obras sin que se hayan realizado o se haya solicitado prórroga del mismo debidamente fundada, perderán su validez las instrucciones y resolución dictadas al respecto.

Capítulo III

Requisitos Relativos a Parcelamientos de Terrenos de 5.000 m². o menores de los Lotes:

Art. 30: El lado mínimo de los lotes será de siete metros (7 m.) Con superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m²). Cuando la división de un predio origina un lote irregular, este deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de cien metros cuadrados (100 m².) De superficie y cuyo lado mínimo será de siete metros (7 m.). Si el polígono inscripto fuese interior la distancia a calle será como máximo de veinte metros (20 m.). El lado frentista a calle no podrá ser nunca menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Si la citada distancia fuese mayor de veinte metros (20 m.) El ancho de la parte irregular de salida a calle responderá a lo dispuesto en el artículo 31. Si se proyectase más de un lote interior deberá preverse un acceso peatonal y de paso de servicios que responda a lo dispuesto en el artículo 31, constituyéndose en condominio de división forzosa.

De los Accesos:

Art. 31: El ancho de los accesos peatonales a que hace referencia el artículo anterior deberá responder a la relación $a = 0,07 l + 0,1 n$, donde a es el ancho constante, l es la longitud, ambos expresados en metros y n el número de lotes a servir. La máxima longitud será de sesenta metros (60 m.). Cuando este acceso o pasaje tenga entrada y salida diferenciada, el ancho podrá reducirse a 0,8 del que se obtiene según la relación anterior, pero nunca será menor de un metro con cuarenta centímetros (1,40 m.). Para el caso de acceso o pasajes vehiculares a lotes interiores cuyas entradas y salidas sean coincidentes, deberán preverse áreas destinadas a maniobras de vehículos. En todos los casos estos accesos o pasajes deberán permitir la circulación de vehículos automotores a los efectos del servicio de los predios. El ancho mínimo de todo acceso o pasaje vehicular, será de cinco metros (5 m.), Constituyendo un condominio de indivisión forzosa.

Capítulo IV

Fraccionamientos Realizados por el Instituto Provincial de la Vivienda

Art. 32: El Instituto Provincial de la Vivienda, cuando deba realizar

parcelamientos que respondan a los planes nacionales y/o provinciales de vivienda, deberá acreditar que las exigencias de dichos planes determinan la imposibilidad de cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo II de esta ley.

Art. 33: Acreditado por el organismo la circunstancia a que se refiere el artículo 32, y acompañada la documentación requerida en el artículo 2, el consejo de loteos impartirá las instrucciones adaptando el contenido de las mismas al caso particular planteado, lo informado por la municipalidad y lo determinado por el artículo 23.

Art. 34: Las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas en el artículo 27, cuando se demuestre la imposibilidad en su cumplimiento conforme a las exigencias de los planes de vivienda mencionados, pero no podrán proyectarse lotes con medidas inferiores a siete metros (7 m.) De lado y ciento veinte metros cuadrados (120 m².) De superficie.

Art. 35: Cuando se proyecten lotes con frente a pasajes públicos, estos accesos deberán tener como mínimo siete metros (7 m.) De ancho, no excediendo su longitud de sesenta metros (60 m.) Para el caso que las entradas y salidas sean diferenciadas.

Art. 36: No se aprobara loteo alguno realizado por el instituto provincial de la vivienda ni se permitirán entregas parciales de viviendas sin que se haya dado cumplimiento a las exigencias determinadas en el artículo 29.

Art. 37: En los fraccionamientos realizados por el Instituto Provincial de la Vivienda, se podrán realizar las obras de urbanización y construcción de viviendas en forma simultánea, previa autorización del consejo de loteos.

Art. 38: En los planos deberá constar el plan de viviendas al que responde el loteo, el destino de los espacios proyectados que no se ajusten a lo determinado en el articulado de la presente ley, como así también el calculo de las donaciones previstas en el artículo 26.

Art. 39: Los loteos ejecutados o licitados a través del instituto provincial de la vivienda, a la fecha de sanción de la presente ley podrán tener lotes con salidas a pasajes públicos de cinco metros (5 m.) De ancho como mínimo.

Capítulo V

Del Consejo de Loteos

Art. 40: El consejo de loteos es el organismo colegiado dependiente del ministerio de hacienda, que entenderá en toda tramitación de fraccionamiento a que se refiere esta ley.

Art. 41: El consejo de loteos estará integrado por un representante de cada ministerio y presidido por el director provincial de catastro quien propondrá al

poder ejecutivo la formación de la estructura para su funcionamiento.

Capítulo VI

Disposiciones Transitorias

Art. 42: Deberán ajustarse a las prescripciones de esta ley los fraccionamientos que a la fecha de su sanción no contaran con aprobación del poder ejecutivo. Las etapas administrativas y las obras urbanísticas realizadas en su consecuencia se tendrán por definitivas.

Art. 43: (nota de redacción: deroga ley 3.596).

Art. 44: Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al registro oficial y archívese.