



*”2024 Año de la Defensa de la Vida, la Libertad y la Propiedad”.*

# *Proyecto de Ley*

*La Cámara de Diputados de la Nación...*

## **RESUELVE**

### **PROYECTO DE LEY DE PRESUPUESTOS MÍNIMOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 1º- Objeto.** El objeto de la presente ley es el ordenamiento territorial para el desarrollo sustentable, territorialmente equilibrado y socialmente justo, a través de la regulación del suelo como recurso natural, económico, social para la localización y el condicionamiento de las actividades antrópicas. Esta ley se interpretará de modo armónico con los regímenes especiales ya existentes, y no obsta a la sanción de normas que en su consecuencia se dicten y regulen aspectos específicos de lo urbano y no urbano.

**Artículo 2º- Materia de Regulación.** A efectos de crear y regular el régimen jurídico del ordenamiento territorial para el desarrollo sustentable, es materia de la presente ley, establecer:

- a) Las competencias de las entidades públicas en relación al ordenamiento y desarrollo territorial.
- b) Los principios rectores para el ordenamiento y desarrollo territorial.
- c) El marco orgánico rector, operativo y de control del Ordenamiento Territorial, definiendo su conformación y funciones.
- d) Los instrumentos políticos, administrativos y técnico-operativos mínimos para

planificar, ejecutar, controlar y armonizar el proceso de ordenamiento territorial.

**Artículo 3°- Ámbito de Aplicación.** La presente Ley regula las facultades concurrentes del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en todo el territorio de la República Argentina. Constituye una norma marco para garantizar similares condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas con el manejo sustentable del suelo, sea este urbano o no urbano.

## **TITULO I. DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 4°- Definición** El ordenamiento territorial es una función pública indelegable destinada a orientar el proceso de producción social del espacio de acuerdo con el interés general, mediante la aplicación de un conjunto de acciones concertadas que tienen por finalidad el mantenimiento y mejora de la calidad de vida de la población, a través de su integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos económicos, sociales, naturales y culturales.

Cada jurisdicción provincial, en base a sus competencias, articulará espacialmente las políticas económicas, sociales, culturales y ambientales a través de los instrumentos y mecanismos correspondientes.

**Artículo 5°- Rango Normativo.** El ordenamiento territorial es una función pública indelegable, que organiza el uso del territorio de acuerdo con el interés general, determinando facultades y el alcance del derecho de propiedad. Se ejerce conforme lo establezca cada jurisdicción en base a las autonomías provinciales y municipales, en forma armónica con las disposiciones de las autoridades ambientales.

Los instrumentos normativos de ordenamiento territorial, tanto de naturaleza federal como local, son de orden público y las determinaciones de los planes legalmente aprobados son de carácter vinculante para las instituciones públicas, entes y servicios del Estado y los particulares.

**Artículo 6°- Principios rectores.**

Se reconocen los siguientes principios rectores del Ordenamiento Territorial Nacional.

### **Principios generales**

- i. Equidad del Desarrollo Territorial: La creación de condiciones de equidad en el desarrollo territorial, lo cual implica el acceso igualitario de todos los habitantes a una

calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los equipamientos y servicios públicos necesarios para alcanzar un hábitat adecuado a todos los ciudadanos.

- ii. Sustentabilidad: El desarrollo económico-social y el aprovechamiento de los recursos naturales para actividades productivas y/o de desarrollo social, deberán realizarse a través de un manejo apropiado, de manera tal, que satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.
- iii. Conciliación del desarrollo social, ambiental y económico: La conciliación de la actividad económica, la equidad social y la utilización racional de los recursos naturales, con objetivos de desarrollo integral del territorio, promoviendo una equilibrada distribución espacial de los usos y actividades y del sistema de asentamientos humanos, así como el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes.
- iv. El Suelo como recurso natural: El suelo es además de un recurso económico-social, un recurso natural no renovable, (y) escaso y finito; y las políticas públicas relativas a su regulación, ordenación, ocupación, transformación, tienen como fin la utilización del mismo conforme el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.
- v. La ciudad como producto colectivo: La ciudad es un espacio de producción social derivado del esfuerzo colectivo, hecho que da la responsabilidad al Estado de distribuir equitativamente los costos y beneficios del proceso urbanizador entre los actores públicos y privados.
- vi. Racionalidad en el uso y explotación del suelo no urbano. La explotación del suelo no urbano debe ser realizada conforme a sus condiciones ambientales y económicas, garantizando la racionalidad de la explotación y niveles satisfactorios de productividad, junto con el bienestar de los propietarios y de quienes laboran en ella, las relaciones justas de trabajo, y la conservación de los recursos naturales.
- vii. Justicia social. Promover una calidad de vida digna de la población en todo el territorio, que permita el desarrollo individual y colectivo mediante la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico, social y ambiental, los requerimientos y necesidades de la comunidad y de cada uno de sus miembros en materia de vivienda, educación, salud, trabajo, recreación, conectividad, infraestructura, equipamiento, con la provisión de condiciones de accesibilidad y movilidad sustentable que aseguren el acceso de todas las personas a los bienes y servicios necesarios para un

hábitat adecuado.

- viii. Reparto equitativo de cargas y beneficios de los procesos territoriales. Los territorios son espacios de construcción social derivados del esfuerzo colectivo, lo que responsabiliza al Estado a distribuir equitativamente los costos y beneficios en los procesos de antropización e interacción entre los actores públicos y privados, considerando que el suelo es un recurso económico, social y ambientalmente escaso, y considerando las implicancias de las generaciones afectadas.
- ix. Promoción del arraigo. Promover las condiciones necesarias para fomentar la radicación de las poblaciones y reducir las migraciones forzosas como una estrategia social de reconocimiento a las identidades territoriales, de reequilibrio de los usos del suelo urbano, rural y periurbano, de fortalecimiento de las relaciones entre los centros de consumo y las zonas de producción de cercanía, de cuidado ambiental mediante la disminución de los desplazamientos y la motorización basada en combustibles fósiles y otras iniciativas que contribuyan al desarrollo humano en el marco de una organización territorial sustentable.

### **Principios institucionales**

- x. Respeto por las autonomías: Se respetan las decisiones autónomas de las competencias provinciales y municipales, según su propio régimen.
- xi. Articulación institucional: La coordinación, cooperación y complementación entre sí -sin perjuicio de las competencias atribuidas a cada una-, de las entidades públicas que intervienen en los procesos de ordenamiento del territorio y el fomento de la concertación entre el sector público, el privado y el social.
- xii. Interjurisdiccionalidad: A los efectos del ordenamiento territorial existe interjurisdiccionalidad cuando los fenómenos objeto de ordenamiento trasciendan las jurisdicciones provinciales, sea a consecuencia de sus impactos o bien impliquen una interconexión de redes y/o sistemas. En tales casos procede la acción concertada con el Estado Nacional.
- xiii. Gestión democrática del territorio. Garantizar las condiciones de acceso a la información, mecanismos de participación ciudadana y de acceso a la justicia de todos los habitantes y comunidades para el ejercicio de sus derechos y deberes en el desarrollo del territorio que habitan, promoviendo la planificación territorial con perspectiva de género y diversidad, con el objetivo de desarrollar y afianzar actitudes,

saberes, valores y prácticas que contribuyan a prevenir y erradicar las distintas formas de violencia en cada contexto territorial, socio cultural y político y que aseguren la transparencia en la actuación del Estado.

### **Principios operativos**

- xiv. Planificación Estratégica: El Ordenamiento Territorial en todas las jurisdicciones en que se divide el territorio nacional, se realizará en base a un proceso de Planificación Estratégica, del cual resulte una visión de futuro que establezca lineamientos para el desarrollo sustentable del territorio involucrado.
- xv. Coherencia de los Planes: Coherencia, articulación y armonización de los planes regionales y locales, con las normas de aplicación específicas.
- xvi. Cooperación técnica y financiera: Complementación, cooperación y asistencia técnica y financiera entre diferentes organismos y jurisdicciones, para el fortalecimiento de la planificación.
- xvii. Actualización y revisión del Planeamiento: Actualización en la producción de la información para la planificación y periodicidad en la revisión de las determinaciones de los Planes.
- xviii. Concentración y control de los usos industriales: Teniendo en consideración las particularidades de las actividades industriales, y la necesidad de control, se propenderá a su concentración espacial.
- xix. Accesibilidad y comunicabilidad universal: Se propenderá a la eliminación de las barreras arquitectónicas y urbanísticas de modo de garantizar la accesibilidad universal y evitar zonas residenciales y de esparcimiento aisladas.

**Artículo 7º- Sobre los instrumentos.** Son instrumentos de política territorial y gestión del suelo los mecanismos, dispositivos y procedimientos que se desarrollan en el presente capítulo, sin perjuicio de la existencia de otras herramientas que podrán ser aplicadas según determinen oportunamente las autoridades competentes. La Autoridad de Aplicación debe impulsar, a través de programas específicos y de la normativa correspondiente, la incorporación de los instrumentos que se desarrollan en el presente título.

**Artículo 8º- Planes Provinciales de Desarrollo Territorial.** Los Planes Provinciales de Desarrollo Territorial son instrumentos para lograr la territorialización del modelo de desarrollo en la escala provincial, incluyendo programas y proyectos, instrumentos económicos y de gestión, que garanticen la interacción entre las distintas instituciones y los mecanismos de

participación social.

Los Poderes Ejecutivos Provinciales elaborarán y revisarán, con una periodicidad a definir, los Planes Provinciales de Desarrollo Territorial a los efectos de combinar y compatibilizar los diferentes planes sectoriales y los planes de ordenamiento territorial, provincial y locales, bajo una estrategia integradora.

Cada Plan Provincial de Desarrollo Territorial deberá atender, como mínimo, a los objetivos que a continuación se señalan, cuya aplicación progresiva será definida por las Autoridad de Aplicación.

a) Definir la organización del territorio y la clasificación del suelo las zonas homogéneas, heterogéneas y de interfaces considerando relaciones de compatibilidad y complementariedad y estableciendo directrices para sustentar las acciones del desarrollo social, cultural, económico, político y la preservación y conservación del ambiente.

b) Impulsar medidas para promover la integración socio-territorial, desalentar el establecimiento o ampliación de enclaves que fragmentan el territorio, estableciendo los lineamientos y directrices necesarias para el desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos, estableciendo sistemas urbanos que se complementen entre sí y fortaleciendo los lazos de coordinación.

c) Promover proyectos habitacionales cuya localización tenga en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana.

d) Desarrollar acciones y políticas integradoras para los barrios populares a través de la identificación de inmuebles, su consolidación, saneamiento y regularización dominial, dotación de infraestructura básica, soluciones habitacionales, espacios públicos y equipamientos comunitarios.

e) Desarrollar la infraestructura, los equipamientos y los servicios en las zonas periurbanas y rurales, con el objeto de consolidar el capital social-cultural, mejorar la capacidad productiva de los territorios y crear las condiciones necesarias para el arraigo de la población, fortaleciendo así la cohesión social.

f) Elaborar programas, planes y proyectos que prevean la ejecución de obras necesarias en infraestructura de saneamiento básico, hídricas, energéticas, de conectividad, viales y de

transporte, estableciendo estrategias de corto, mediano y largo plazo y determinando su localización en función de indicadores de servicios e infraestructura, así como ambientales, atendiendo a lo establecido en la Ley 25.675 y en el ordenamiento ambiental de la Provincia.

g) Definir e inventariar, en la cartografía oficial de la provincia, confeccionada por el organismo encargado del Catastro provincial, las características ambientales, geomorfológicas, geológicas, geotécnicas, hidrogeológicas, edafológicas, hidrológicas y topográficas. Identificar los riesgos de orígenes socio natural y antrópico que puedan significar un perjuicio para la población y el desarrollo sustentable.

h) Elaborar y actualizar bases de datos bajo un sistema de información integral con posibilidad de evaluar y cuantificar los procesos territoriales de forma periódica.

**Artículo 9°- Gestión democrática de la planificación territorial.** Los Ejecutivos provinciales deberán determinar la forma y procedimientos para que los distintos sectores involucrados participen en la formulación, modificación, evaluación y control de los planes de desarrollo territorial.

**Artículo 10°- Zonas especiales y reservas de tierra.** Las autoridades provinciales competentes podrán brindar asistencia y apoyo técnico para que los gobiernos locales, a través de su planes y normas urbanísticas, establezcan en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

**Artículo 11°- Zonas de Promoción del Hábitat Social.** Las autoridades provinciales competentes podrán brindar asistencia y apoyo técnico para que los gobiernos locales determinen parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 12°.- Participación en la Valorización del Suelo. Contribución obligatoria.** En el marco de las competencias delegadas, los gobiernos locales podrán determinar una contribución obligatoria para el recupero de la valorización del suelo que se genera por el accionar de cualquier nivel de gobierno en relación a los hechos generadores que se detallan en el siguiente artículo.

**Artículo 13°.- Hechos generadores de la Participación Municipal en la Valorización**

## **Inmobiliaria.**

Constituyen hechos generadores de la Participación en la Valorización del suelo, los siguientes:

- a) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación que modifique o cree uso de suelo anteriormente no permitidos por la normativa vigente.
- b) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, por la modificación de los indicadores urbanísticos
- c) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de contribución por mejoras.
- d) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- e) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

**Artículo 14°.- Consorcios urbanísticos.** A los fines de la presente ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

**Artículo 15°- Prescripción Administrativa.** En caso de que un inmueble pertenezca al dominio privado, pero sobre el mismo ejerza la posesión real el Estado a través de organismos provinciales o locales, y se dé cumplimiento a todos los requisitos establecidos en la ley nacional 24.320, se podrá recurrir al trámite administrativo establecido en dicha norma, a efectos de incorporar la titularidad del bien al patrimonio provincial o local que lo poseyó.

Los inmuebles incorporados al patrimonio del Estado mediante el instituto de la prescripción administrativa serán destinados al desarrollo de proyectos habitacionales de carácter social o cualquier otro fin que redunde en beneficio de la comunidad.

**Artículo 16°- Catastro Multifinalitario.** El Catastro Multifinalitario es un instrumento que tiene como propósito sistematizar las diferentes bases de datos sobre una base territorial, de modo de producir una base de información única para propósitos múltiples de los diferentes actores territoriales, definir políticas públicas, planificar y ordenar el territorio, evaluar tomas de

decisiones, y velar por el interés compartido o común sobre el territorio.

Para conformar la base del Catastro Multifinalitario, la Autoridad de Aplicación establecerá los estándares y el catálogo de datos que deberán ser utilizados en la ejecución y presentación de toda actuación referida a objetos territoriales en sus aspectos fiscales, legales y físicos y demás entidades que hacen a la administración del suelo de una localidad y que sean registrables en el Catastro.

## **TITULO II – DE LOS PLANES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 17° - Definición-** Conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, proyectos, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**Artículo 18° - Obligatoriedad.** Las Provincias, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los gobiernos locales deberán realizar sus Planes de Ordenamiento Territorial a fin de establecer directrices que constituyan el marco de referencia para la realización de acciones de adecuación del territorio con el objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 6° de la presente norma.

**Artículo 19°- Contenidos mínimos de los Planes de Ordenamiento Territorial.** (Son pautas mínimas comunes para garantizar un desarrollo armónico):

El componente general del plan, el cual estará constituido por el diagnóstico de las dinámicas territoriales, los objetivos, las estrategias y los escenarios estructurales de largo plazo.

- i. Clasificación del uso del suelo urbano y no urbano.
- ii. Articulación con las políticas ambientales, fiscales, catastrales y de inversión pública.
- iii. Sistemas de información y monitoreo, georeferenciados y compatibles.
- iv. Instrumentos de protección ambiental y patrimonial.
- v. Mecanismos de distribución equitativa de costos y beneficios para el ordenamiento territorial.
- vi. Mecanismos de participación ciudadana y acceso a la información.
- vii. Publicidad de los actos y contratos administrativos generales y particulares.
- viii. Documentación gráfica expresiva de las determinaciones de los Planes en el medio físico.
- ix. Determinación de la autoridad de aplicación de los Planes.

- x. Mecanismos de evaluación periódica de la realidad territorial y de reajuste de los contenidos del Plan.

**Artículo 20°- Plan Estratégico Territorial Nacional.** El PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL es el producto de un proceso de construcción coordinado por el Estado Nacional, mediante la formación de consensos con las jurisdicciones provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que define los lineamientos generales para el logro de un territorio nacional equilibrado, sustentable y socialmente justo.

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

**Artículo 21°.- Actualización del Plan Estratégico Territorial.**

El Plan Estratégico Territorial deberá ser actualizado en un período no mayor a cuatro (4) años, garantizando la participación de todas las jurisdicciones provinciales. Sin perjuicio de ello, las provincias podrán solicitar la revisión del mismo a través de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda o futuro órgano que la reemplace.

### **TITULO III - DE LA INSTITUCIONALIDAD DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 22°- Autoridades de Aplicación.** Será autoridad de aplicación en la jurisdicción nacional la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda o el organismo que en el futuro lo reemplace. Será autoridad de aplicación de la presente ley el organismo que las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires determinen para actuar en el ámbito de cada jurisdicción. Los gobiernos locales establecerán su autoridad competente, conforme al régimen de autonomía municipal vigente.

**Artículo 23°- Del Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial.** El Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial tendrá como objeto participar en la planificación, articulación, e implementación de los aspectos de la política territorial sustentable que comprometen la acción conjunta de la Nación, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de reafirmar el proceso de planificación y ordenamiento del territorio nacional conducido por el Gobierno Nacional hacia la concreción de un país

equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo.

**Artículo 24º- Función Mediativa.** El Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial como espacio de representación de las distintas jurisdicciones, deberá constituirse como instancia de mediación a requerimiento de las jurisdicciones provinciales que tuvieran diversidad de opiniones sobre proyectos, obras, inversiones y/o programas que las afecten. Tal instancia de mediación será particularmente valorada en la resolución de diferencias en las cuestiones metropolitanas.

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

#### **TITULO IV – DEL SUELO.**

**Artículo 25º- Conceptualización del Suelo** Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación y uso del suelo tienen como finalidad común su utilización conforme al interés general respetando la función social y ambiental de la propiedad, de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable constituyendo éstas, finalidades que integran los dominios como constitutivas de su función social.

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

- a) Un medio no urbano en el que la ocupación y explotación del suelo sean acordes con su aptitud ecológica y que se preserve del asentamiento de actividades que desvirtúen su carácter y atenten contra su vocación productiva y paisajística.
- b) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente; que cuente con las infraestructuras y los servicios que le son propios; que prevea espacio para dotar de vivienda adecuada a todos sus habitantes y en el que los usos se combinen de forma funcional y protegiendo el patrimonio histórico-cultural. La prosecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del Plan Estratégico Territorial, adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.
- c) Participación ciudadana e igualdad de género en el proceso de producción de políticas públicas en materia de ordenamiento territorial.

**Artículo 26°- De la Legitimación.** Sin perjuicio de los derechos de los titulares de dominio, poseedores, tenedores e interesados legítimos, se reconoce a toda persona legitimación para interponer acción expedita y rápida de amparo, en los términos del artículo 43 de la Constitución Nacional, contra toda norma que regule o apruebe usos y/o edificabilidad y que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional, un tratado o una ley.

**Artículo 27°- Derechos sobre el suelo.** Los titulares de dominio, poseedores y tenedores tienen los siguientes derechos:

- d) A utilizar, disfrutar, construir y aprovechar económicamente el suelo, conforme a su destinación y a las limitaciones que surgen fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y del desarrollo económico y social. Tales integraciones del dominio se expresan en las normativas de ordenamiento territorial sustentable, y en las normas particulares dictadas por los distintos estamentos estatales.
- e) De consulta sobre proyectos y actividades a realizar sobre el suelo en un tiempo máximo de expedición.
- f) De consulta sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, en un tiempo máximo de expedición.
- g) A exigir una decisión administrativa fundada, a los recursos administrativos y al acceso rápido y eficaz a la Justicia.
- h) A participar de los procedimientos de elaboración de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial Sustentable.
- i) Derecho de iniciativa para inversiones particulares.

**Artículo 28°- Obligaciones con relación al suelo.**

Los titulares de dominio, poseedores y tenedores tienen la obligación de:

- a) Respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social.
- b) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos.

- c) Realizar un uso racional del suelo y conforme a los condicionamientos normativos.
- d) Explotar el suelo no urbano de conformidad a su destino y características físicas (condiciones ecológicas y edafológicas), evitando la degradación que provoque su erosión y agotamiento, a efectos de garantizar su productividad futura.
- e) Usar y conservar el inmueble conforme a su destino, pudiendo ser gravada y/o sancionada administrativamente su falta de uso.

**Artículo 29°-** Derógase la Ley N° 16.964.

## FUNDAMENTOS

### **Sr. Presidente:**

El acceso a una vivienda digna es reconocido como un derecho humano fundamental, garantizado por nuestra Constitución Nacional en el artículo 14 bis, que manda: “En especial la Ley establecerá: (...) el acceso a una vivienda digna”. Este derecho también está respaldado a nivel internacional en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (artículo 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (artículos 16.1 y 27.3) y la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (artículos 9 y 28), a los cuales, la Argentina se encuentra suscripto y a su vez, tienen rango constitucional.

De los tres poderes del Estado el mandato constitucional pone el foco justamente en el Poder Legislativo al sostener que a través de la legislación es que se establecerá el acceso a la vivienda. Ordenando un mandato destinado al Congreso con potestad explícita sobre los temas contenidos en el derecho a la vivienda en Argentina. En la búsqueda del aseguramiento de las condiciones necesarias para una vivienda digna y justa subyace poder asegurar otras múltiples condiciones de vida adecuadas.

En Argentina, el 92% de la población, aproximadamente 40 millones de personas, residen en centros urbanos que ocupan apenas el 0,23% del territorio nacional. Con una población total de 46.230.000 habitantes, se observa que el 39% vive en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) y un 12% en cuatro grandes ciudades (Gran Rosario, Gran Córdoba, Gran Mendoza y Gran San Miguel de Tucumán). Esta distribución revela una notable concentración poblacional en áreas urbanas, lo que ha generado una serie de desafíos debido a la falta de planificación del crecimiento urbano.

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

La expansión desordenada de la mancha urbana y la densificación desequilibrada de las áreas metropolitanas son los principales problemas resultantes de esta situación. En donde, la intervención estatal ha sido predominantemente reactiva, implementando infraestructura y

normativas una vez ya consolidada la expansión desordenada. Esta ausencia de planificación ha llevado a problemas como infraestructura deficitaria, subutilización de la densidad urbana, dificultades en el acceso a la tierra, uso de suelo ocioso, avance sobre tierras productivas, y conflictos interjurisdiccionales con altos costos ambientales y sociales.

Resulta evidente que debemos abordar nuestro planeamiento territorial mediante un marco legislativo que disponga de políticas efectivas y sostenibles capaces de solucionar las desigualdades existentes y mejorar las condiciones de vida de todos los ciudadanos.

Por ello, es crucial que Argentina cuente con una Ley de presupuestos mínimos para que guíen los marcos normativos sobre el territorio, los cuales servirán de base para el diseño de políticas públicas, inversiones e intervenciones efectivas. Estos presupuestos mínimos para el ordenamiento territorial deben enfocarse en la sustentabilidad y la integralidad en la planificación del uso del suelo, promoviendo un desarrollo urbano equitativo y sostenible, y asegurando un futuro más inclusivo y resiliente en todo el país.

Por lo expuesto anteriormente, solicito a este Cuerpo Legislativo el acompañamiento de este Proyecto de Ley.

**LEANDRO SANTORO**  
**DIPUTADO NACIONAL**