



HONORABLE LEGISLATURA

LEGISLADORES

Nº 213

PERIODO LEGISLATIVO 1983

EXTRACTO: BLOQUE S.C.N., PROYECTO DE LEY ESTABLE/  
CIENZO ORDENAMIENTO Y REGULACION DEL SUELO, Y  
PLANTEAMIENTO TERRITORIAL DEL MISMO

Entró en la sesión de:

COMISION Nº

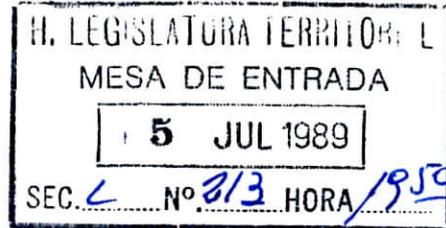
Orden del Día Nº



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

FUNDAMENTOS



Señor Presidente:

Este proyecto de Ley, por el cual se establece un ordenamiento y regulación del uso del suelo, coma así mismo un Planeamiento Territorial para la utilización del mismo, supone por sobre todas las cosas, brindar una herramienta fundamental para que el P.E.T., pueda desembolverse, y de una manera racional atender las necesidades de nuestra población y del mismo modo preservar las áreas que correspondan, a los sitios de interes natural, paisajísticos, historicos, re-creativos, turísticos o educativos.

Creemos señor presidente y sí así lo entienden los señores legisladores de los demás bloque políticos, que estamos aportándo con este proyecto de ley un elemento importante para la actualidad y para que la futura provincia nos encuentre en un desarrollo armónico y planificado en lo que al uso del suelo respecta.

Señor presidente, el Bloque de la J.C.N. con este proyecto de Ley hace un aporte más al desarrollo económico, político y social de nuestro territorio, por lo que solicitamos, salvo mejor opinión de los señores legisladores, la aprobación del presente proyecto de Ley.

  
HUGO ENRIQUE RUSSO  
Vice-Presidente  
Bloque Unión Cívica Radical  
Junta Coordinadora Nacional



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

PROYECTO DE LEY  
LA LEGISLATURA TERRITORIAL  
SANCIONA CON FUERZA DE LEY

**TITULO I:** \_Objetivos y principio.-

**CAPITULO UNICO**

ARTICULO 1º.- La presente Ley rige el ordenamiento del suelo y regula el uso, ocupación, sub-división y equipamiento del mismo en el ámbito de aplicación de esta / norma.-

ARTICULO 2º.- Declárase de interés público al Planeamiento Territorial para la utilización racional de las tierras en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, en los diferentes niveles gubernamentales.-

ARTICULO 3º.- Son objetivos fundamentales para el ordenamiento Territorial:

a) Declarar expresamente la función dominante de la planificación de los centros urbanos en la Isla de la Tierra del Fuego que se concretará en el ordenamiento Territorial y sus planes para el desarrollo.-

b) Asegurar la protección y mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada / organización en el espacio de las actividades humanas.-

c) Prescribir las acciones degradantes para el ambiente y corregir los efectos de las ya producidas.-

d) Crear condiciones fisicoespaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de / vivienda, industria, comercio, recreación, equipamiento, servicio esenciales y calidad del medio ambiente.-

e) Preservar áreas y sitios de interés natural, paisajísticos, históricos, recreativos, turísticos o educativos.-

f) Implementar mecanismos legales, administrativos y económicos financieros dotando



*Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur*

**LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL**

- 2 -

a los gobiernos municipales de medios que posibiliten la eliminación de especulaciones a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se / realice salvaguardando los intereses generales de la sociedad.-

g) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial para asegurar la formulación de propuestas y su ejecución, satisfaciendo sus intereses y necesidades.-

h) Estimular y propiciar la generación de una clara conciencia comunitaria sobre / la necesidad de preservar y recuperar los valores ambientales.-

ARTICULO 4º.- Establécense los siguientes principios para el Planeamiento Territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las desiciones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado para el logro de objetivos predeterminados de conocimiento público y adaptados en función de los cambios no previstos que presenta / la realidad .-

b) Los municipios deberán realizar el planeamiento urbano correspondiente en su / ejido en concordancia con objetivos y estrategias definidas.-

c) Deberá tenerse en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre si.-

d) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de ocupación del suelo se hará con criterio social a fin de prevenir situaciones críticas, incompatibilidades o especulaciones.-

**TITULO II: Sujetos de aplicación.-**

**CAPITULO UNICO**

ARTICULO 5º.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente norma las personas / físicas y jurídicas, públicas o privadas con la única excepción de razones de segu-

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 3 -

ridad y defensa que hicieren uso del suelo.-

**TITULO III:** Ambito de aplicación.-

**CAPITULO UNICO**

ARTICULO 6º.- La presente ley, se aplicará en el ámbito del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.-

**TITULO IV:** Autoridad de aplicación.-

**CAPITULO I:** De los organismos intervinientes -

ARTICULO 7º.- Intervendrán en el proceso de planeamiento para el ordenamiento territorial a nivel municipal sus respectivas comisiones o departamentos de planeamiento y a nivel del gobierno territorial de las siguientes reparticiones: Dirección de Planeamiento, Dirección de Tierras Fiscales, Ministerio de Economía y Dirección de Recursos Naturales.-

ARTICULO 8º.- Créase la Comisión de Planeamiento Territorial formado por dos (2) representantes de cada uno de los organismos intervinientes nombrados en el artículo anterior. Dicha Comisión dictará su propio Reglamento de funcionamiento en el término de (90) noventa días y podrá ser convocada por cualquiera de los organismos intervinientes .-

**CAPITULO II:** Autoridad de aplicación.-

ARTICULO 9º.- La Comisión de Planeamiento Territorial será órgano de aplicación de la presente Ley en lo que respecta a las áreas rurales y complementarias, y las Comisiones o departamentos de Planeamiento Municipales lo serán sobre las respectivas áreas urbanas.-



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 4 -

**TITULO V:** Del ordenamiento Territorial.-

**CAPITULO I:** De la clasificación de los espacios.-

ARTICULO 10º.- La Comisión de Planeamiento Territorial delimitará los espacios del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego en:

1) Areas Urbanas.-

2) Areas Complementarias.-

3) Areas Rurales.-

1º) Las áreas urbanas conforman centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial. Estas comprenderán dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada .-

2º) Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al / área urbana relacionadas funcionalmente con ésta.-

3º) Las áreas rurales comprenderán áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, de extracción minera, ictícola y otras.-

ARTICULO 11º.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo, características locales y serán: Residencial, comercial, industrial, extractiva, de esparcimiento, de reserva, ensanche, recuperación transporte, comunicaciones, administrativa, defensa, seguridad, recreativa, turísticas y demás usos específicos.-

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios, verdes y públicos. La existencia o no de estos espacios dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada distrito.-

**CAPITULO II:** De las áreas y subáreas.-

ARTICULO 12º.- Se entiende por:

Area urbana: La destinada a asentamientos humanos en la que se desarrollan usos vin-

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 5 -

culados con la residencia, actividades terciarias y las de producción compatibles.-

Subáreas Urbanizadas: El o los sectores del área urbana, continuos ó discontinuos donde existen algunos servicios públicos y equipamientos comunitarios como para garantizar la vida.-

Subáreas semiurbanizadas: El o los sectores intermedios o periféricos de área / urbana, con parte de infraestructura de servicio y equipamiento necesario pero con grandes carencias referidos a estos aspectos.-

Áreas complementarias: Los sectores adyacentes o circundantes en los que se delimitan zonas destinadas a reservas para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas y a otros usos específicos.-

**CAPITULO III**: Zonas y espacios.-

ARTICULO 13º.- Denominase zonas:

- a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles dentro del área urbana.-
- b) Zona comercial y administrativa: Destinada a actividades recreativas con o sin equipamiento adecuado.-
- c) Zona industrial: Localización de industrias teniendo en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, conexiones con la red vial principal, provisión de energía, agua potable, desagües. La zona industrial denominada parque industrial dotado de infraestructura y equipamiento de servicios públicos, deberá estar circundado por cortinas forestales, parques o jardines.-
- d) Zona de reserva: Delimitada en razón de un interés específico.-
- e) Zona de reserva para ensanche urbano: Lo que el municipio delimite en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.-
- f) Zona de usos específicos: Delimitada para transporte, comunicaciones, producción

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 6 -

de energía, agua potable, defensa, seguridad y otros usos específicos .-

ARTICULO 14º.- Denominase espacios:

- a) Espacio circulatorios: las vías de tránsito para vehículos y peatones.
- b) Espacios verdes: sectores para la recreación y/o contribuir a la depuración del medio ambiente.
- c) Espacios parcelarios: los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales para determinados usos.

ARTICULO 15º.- La delimitación y dimensionamiento de cada uno de éstos espacios para el ordenamiento territorial, se hará teniendo en cuenta normas acordes con la geografía regional (topografía) preservando los valores ambientales y en los que respecta al área urbana según sus propias normas municipales.

**CAPITULO IV :Del proceso de ocupación de los espacios.-**

ARTICULO 15 º.- Se entenderá por creación de un núcleo urbano, al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, actividades de servicio y la producción y abastecimientos compatibles con la misma, más el conjunto normativo destinado a orientar la ocupación de dicha área para la realización de actividades en un desarrollo armónico.-

ARTICULO 16º.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada y aprobada por las autoridades competentes junto a un plan director urbano y declaración de función o funciones de la nueva urbe, emanado por la autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTICULO 17º.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano, al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en el se cumplen.-

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 7 -

ARTICULO 18º.- La creación o ampliación de las zonas de uso específicos deberá responder a una necesidad debidamente fundada y aprobada por los organismos competentes, localizarse en sitios aptos para tal fin, ajustarse a las orientaciones y previsiones que dicte un plan de ordenamiento territorial, y cumplir con normas de legislación vigente relativas al uso de que se trate.-

**TITULO VI :** Del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.-

**CAPITULO I:** Del uso del suelo.-

ARTICULO 19º.- Se denominará uso del suelo a los efectos de esta norma, a los destinos establecidos para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan posibilidades de desarrollarse en área territorial, privilegiando las de residencia primaria.-

ARTICULO 20º.- En el ordenamiento territorial de cada municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos y rurales. Se considerarán usos urbanos a todos aquellos usos relacionados con la residencia, actividades comerciales, industriales, turísticas de servicios y de esparcimiento. Se considerarán usos rurales a todos aquellos usos relacionados principalmente con la producción agropecuaria, forestal, turística, recreativa, minera, o la determinada por la autoridad competente.-

ARTICULO 21º.- Para su afectación actual o futura, deberá asignarse a toda zona, uso o usos determinados en el plan director emanados por los organismos fueguinos de planeamiento y aprobados por las autoridades competentes.-

ARTICULO 22º.- Se realizará en el término de treinta (30) días después de la constitución de la Comisión de Planeamiento Territorial, el inventario de áreas, zonas y espacios, uso, ocupación y subdivisión legalmente y debidamente registrados por la autoridad competente, además de considerar an áreas urbanas el tipo de uso de suelo, extensión de ocupación (F.O.S.), intensidad de ocupación (F.O.T.), densidad, infraestructura de servicio y equipamiento comunitario.-

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA

BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 8 -

ARTICULO 23º.- En cada zona se permitirán todos aquellos usos que sean compatibles entre si, salvo los molestos o nocivos o peligrosos que serán localizados en zonas especiales, con separación mínima a determinar según el grado de contaminación o peligrosidad.-

ARTICULO 24º.- Asignado uso o usos a una zona, se establecerán la densidad bruta promedio y la neta, correspondiente a sus espacios edificables, áreas verdes o libres públicas, ubicación y superficies mínimas, servicios esenciales mínimos y dimensiones de parcelas.-

**CAPITULO II:** Della intensidad de la ocupación.-

ARTICULO 25º.- La intensidad de ocupación se medirá por la relación de densidad poblacional por metro cuadrado en términos brutos o netos, debiendo asignarsele la correspondiente a cada zona integrante de un área.-

ARTICULO 26º.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano:

- a) Población dispersa: corresponde al área rural donde la edificación dominante es la vivienda y construcciones propias a la explotación rural.-
- b) Población agrupada: corresponde a áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva con edificios complementarios, servicios, y equipamientos necesarios para la población en general.-
- c) Población semiagrupada: correspondiente a localizaciones poblacionales de muy baja densidad.-

ARTICULO 27º.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias se establecerán en normas complementarias, teniendo en cuenta que se hallen éstas total o parcialmente dotada de servicios esenciales.-

ARTICULO 28º.- Los municipios fijaran para cada zona normas que garanticen espacios libres de edificación, áreas y alturas edificables, retiros de edificación

///..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 9 -

respecto de las líneas municipal y divisoria.

**TITULO VII** De la implementación del ordenamiento territorial.-

**CAPITULO I** Del proceso de ordenamiento territorial.-

ARTICULO 29º.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial urbano recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada departamento como instrumento sectorial para un crecimiento ordenado.

ARTICULO 30º.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial por proceso de planeamiento físico al conjunto de acciones técnico-político-administrativo para la realización de estudio, formación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un Territorio a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales y en concordancia con sus respectivas estrategias.-

ARTICULO 31º.- En lo que respecta al ordenamiento territorial de áreas rurales y complementarias, la responsabilidad recae en el Gobierno Territorial representado en la Comisión de Planeamiento Territorial el que será obligatorio implementar.-

**CAPITULO II** De los instrumentos de aplicación.-

ARTICULO 32º.- Las comisiones de planeamiento, territorial o municipal, contarán dentro de su oficina de planeamiento con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento espacial.-

ARTICULO 33º.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que considerarán como parte integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- a) Delimitación preliminar de áreas.-
- b) Zonificación según usos.-
- c) Planes de ordenamiento municipal.-
- d) Planes particularizados.-

ARTICULO 34º.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA

BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 10 -

procederá a la evaluación de las etapas precedentes, a fin de realizar ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impacto sectoriales y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.-

ARTICULO 36º.- Se entiende por zonificación según usos, al instrumento técnico jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico, determinando su estructura general y la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfológica para cada una de ellas.-

ARTICULO 37º.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básico, como elementos indicativos para inversiones únicas y privadas.-

ARTICULO 38º.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por las vías de circulación y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativos para el sector privado. Se fijarán los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión de suelos, propuesta de infraestructura, servicios y equipamientos, así como normas sobre características morfológicas.-

ARTICULO 39º.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico, parcial o sectorial de áreas y subáreas o zonas.-

\*//\*..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 11 -

ARTICULO 40º.- Los planes de ordenamiento, así como sus distintas etapas de realización entrarán en vigencia luego de su aprobación, por los organismos competentes según el nivel gubernamental de que se trate.-

**CAPITULO III** De los consorcios para la protección urbanística.-

ARTICULO 41º.- Las respectivas Comisiones de Planeamiento alentarán la agrupación de personas o vecinos, voluntariamente, con el objeto de proteger o mejorar la calidad ambiental de los centros o sectores urbanos, áreas naturales o espacios determinados.-

ARTICULO 42º.- Estas agrupaciones, llamadas Consorcios para la Protección Urbanística, tendrán carácter de organismos asesores honorarios, procurando asegurar la compatibilización de esfuerzos, privados o públicos en sus diferentes niveles, buscando soluciones aceptables a problemas de uso, conservación o protección de espacios y mejoramiento de la calidad ambiental.-

ARTICULO 43º.- Los integrantes de un consorcio constituidos de conformidad con las prescripciones reglamentarias de la presente, que realicen inversiones y/o gastos directamente vinculados con los objetivos establecidos, en cumplimiento de planes y programas aprobados por la autoridad de aplicación, tendrán derecho a:

- a) Participar de los estímulos obtenidos para tal fin.-
- b) Gozar de créditos de fomento dispuestos para un fin específico solicitado por la autoridad de aplicación.-
- c) Recibir subsidios para el cumplimiento de planes particularizados dispuestos por la autoridad de aplicación.-

**CAPITULO IV:** De la movilización del suelo urbano.-

ARTICULO 44º.- Las comisiones de planeamiento mediante los instrumentos legales correspondientes podrán declarar a determinadas zonas en que el suelo (urbano) se encuentre total o parcialmente inactivo, como :

#//..



Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,  
Antártida e Islas del Atlántico Sur

LEGISLATURA  
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL  
JUNTA COORDINADORA NACIONAL

- 12 -

- a) De provisión prioritaria de servicio y equipamiento comunitario.-
- b) De edificación necesaria.-
- c) De englobamiento parcelario.-

ARTICULO 45º.- La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamientos, implicará el compromiso de dotar a determinadas zonas de la infraestructura necesaria, y de orientar hacia la misma a la inversión pública y privada.-

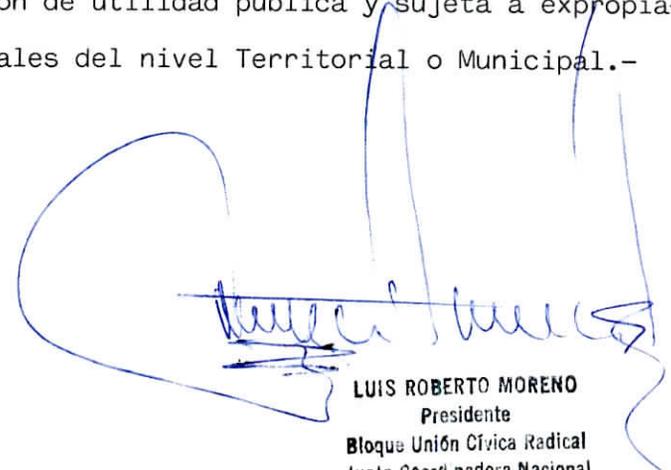
ARTICULO 46º.- La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías, como a una edificación derruida o paralizada, pudiendo la autoridad de aplicación establecer plazos de edificación ajustándose a ciertas condiciones predeterminadas. Si existiere incumplimiento, la parcela respectiva quedará por la presente ley declarada de utilidad pública.-

ARTICULO 47º.- Expropiada la parcela será inventariada por la Comisión de Planeamiento Territorial y se deberá ofrecer en venta en subasta pública dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de darle uso o concluir la edificación en un plazo no superior de los tres (3) años.

ARTICULO 48º.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o conformación parcelaria implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de organismos gubernamentales del nivel Territorial o Municipal.-

ARTICULO 49º.- De forma.-

  
HUGO ENRIQUE RUSSO  
Vice-Presidente  
Bloque Unión Cívica Radical  
Junta Coordinadora Nacional

  
LUIS ROBERTO MORENO  
Presidente  
Bloque Unión Cívica Radical  
Junta Coordinadora Nacional