



EXPTE. D- 2288 125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS
AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º – OBJETO: La presente ley tiene por objeto armonizar, actualizar y compatibilizar las disposiciones de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo con las de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, y establecer un marco integral de ordenamiento territorial que defina los usos posibles del suelo, garantice el acceso justo al hábitat y promueva un desarrollo territorial equitativo, ambientalmente sustentable y socialmente justo.

ARTÍCULO 2º – ÁMBITO DE APLICACIÓN: Esta ley es de aplicación en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires. Es de cumplimiento obligatorio por parte de los municipios, organismos provinciales, desarrolladores públicos y privados.

ARTÍCULO 3º – AUTORIDAD DE APLICACIÓN: Será autoridad de aplicación la que disponga el Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, quien podrá dictar normas reglamentarias y complementarias para su implementación.

ARTÍCULO 4º – PRINCIPIOS RECTORES: El ordenamiento territorial y el acceso justo al hábitat se regirán por los siguientes principios:

1. **Función social y ecológica del suelo:** El suelo debe ser gestionado como un bien común. Su uso debe priorizar el interés colectivo, el acceso justo al hábitat y la protección ambiental.
2. **Equidad territorial:** Se debe promover la integración socioespacial, reduciendo las desigualdades entre regiones y sectores sociales en el acceso al suelo, los servicios y las oportunidades.
3. **Participación democrática:** La ciudadanía tiene derecho a participar activamente en los procesos de planificación, ejecución y control de las políticas territoriales.
4. **Producción social del hábitat:** Se reconoce y promueve la producción autogestionada de suelo y vivienda por parte de sectores populares, garantizando su regularización e integración urbana.
5. **Sustentabilidad ambiental:** Las políticas territoriales deben proteger los bienes comunes naturales, garantizar la adaptación al cambio climático y prevenir riesgos ambientales.
6. **Integralidad:** El ordenamiento territorial debe articularse con políticas de vivienda, transporte, salud, educación, desarrollo económico y ambiente.
7. **Transparencia y acceso a la información:** La planificación y la gestión territorial deben basarse en datos públicos, abiertos y accesibles.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 5º – CLASIFICACIÓN DEL SUELO: A efectos de esta ley, el territorio provincial se clasifica en las siguientes categorías:

1. **Suelo Urbano:** Áreas consolidadas con infraestructura, servicios básicos y densidad poblacional significativa. Se prioriza la densificación, regeneración urbana y el desarrollo habitacional inclusivo.
2. **Suelo Urbanizable:** Áreas periféricas al suelo urbano aptas para expansión planificada, con disponibilidad de servicios y evaluación territorial estratégica aprobada.
3. **Suelo Rural Productivo:** Áreas destinadas a actividades agropecuarias, forestales o de producción primaria. No urbanizable salvo excepción con aprobación provincial.
4. **Suelo de Preservación Ambiental:** Ecosistemas críticos como humedales, cuencas, reservas naturales y corredores biológicos. Urbanización expresamente prohibida.
5. **Suelo de Riesgo:** Áreas con riesgos hídricos, geológicos o climáticos. No urbanizable. Solo se permiten usos compatibles con conservación y mitigación del riesgo.

ARTÍCULO 6º – FUNCIONES PROVINCIALES:

- a) Establecer lineamientos generales de planificación territorial.
- b) Coordinar políticas regionales con municipios.
- c) Brindar asistencia técnica y jurídica.
- d) Facilitar mecanismos de financiamiento para proyectos de suelo, hábitat e infraestructura. e) Promover la participación ciudadana.
- f) Elaborar y actualizar el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT).
- g) Sistematizar y publicar información territorial.

ARTÍCULO 7º – FUNCIONES MUNICIPALES:

- a) Elaborar y actualizar sus Planes de Ordenamiento Territorial.
- b) Aplicar instrumentos de gestión del suelo.
- c) Promover planificación participativa.
- d) Garantizar integración urbana y equidad.
- e) Registrar y monitorear el uso del suelo.
- f) Formular proyectos de urbanización e integración socio-urbana.
- g) Crear áreas específicas de hábitat y desarrollo territorial.

ARTÍCULO 8º – COORDINACIÓN INTERJURISDICCIONAL: Provincia y municipios deberán coordinar:

- a) Coherencia entre planes locales y regionales.
- b) Gestión compartida en áreas metropolitanas y cuencas.
- c) Implementación conjunta de programas.
- d) Formación y asistencia técnica.
- e) Intercambio de capacidades municipales.

ARTÍCULO 9º – INSTRUMENTOS RECONOCIDOS:



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

- a) Plan Provincial de Ordenamiento Territorial: instrumento rector de la planificación territorial en la Provincia, elaborado por la autoridad de aplicación con participación multisectorial, que define los lineamientos generales para el desarrollo territorial sostenible.
- b) Planes Municipales de Ordenamiento Territorial: documentos que expresan la estrategia de desarrollo territorial de cada municipio, estableciendo objetivos, normativas, zonificaciones y proyectos, en concordancia con el Plan Provincial
- c) Unidades de Gestión Territorial: delimitaciones operativas dentro del territorio municipal que permiten aplicar políticas diferenciadas según las características físicas, sociales y funcionales del suelo.
- d) Banco de Tierras: mecanismo para adquirir, registrar, administrar y disponer de tierras públicas o privadas, con el fin de garantizar acceso al suelo urbano, promover proyectos habitacionales y facilitar procesos de integración urbana.
- e) Consorcios Urbanísticos Públicos o Público-Privados: acuerdos entre el Estado y actores privados o sociales para ejecutar proyectos de urbanización integral, infraestructura o producción de suelo urbano con fines sociales.
- f) Captura de valorización del suelo: instrumentos que permiten al Estado recuperar parte del incremento del valor del suelo generado por acciones públicas, mediante contribuciones por mejoras, plusvalías, cesiones obligatorias, entre otros.
- g) Normativa para producción social del hábitat: reglamentaciones diferenciales para procesos autogestionados de vivienda y urbanización, reconociendo su valor social y técnico, y facilitando su integración formal al tejido urbano. Esta normativa incluirá mecanismos de fomento a la autoconstrucción y a la mejora progresiva de la vivienda, mediante asistencia técnica, líneas de financiamiento específicas, provisión de materiales y apoyo institucional para asegurar condiciones dignas de habitabilidad en los sectores populares.
- h) Registro de barrios populares y asentamientos: herramienta actualizada y georreferenciada que permite diseñar políticas de integración socio-urbana, regularización y acceso a servicios para los sectores más vulnerables.
- i) Evaluación Territorial Estratégica: requisito obligatorio para todo proyecto de urbanización, fraccionamiento de suelo o desarrollo de envergadura. Esta evaluación deberá analizar impactos ambientales, sociales, urbanos, de movilidad, hídricos y de integración socioespacial, y ser aprobada por la autoridad de aplicación provincial antes de su habilitación. Esta evaluación será requisito previo e indispensable para la habilitación de proyectos urbanísticos, cualquiera sea su modalidad.

ARTÍCULO 10º – FORO PROVINCIAL DE CÓDIGOS URBANÍSTICOS: Se crea un Foro coordinado por la Provincia para asistir, capacitar y promover la actualización de normativas municipales.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 11° – MECANISMOS PARTICIPATIVOS: Todo proceso de planificación territorial deberá incluir instancias de consulta y participación ciudadana efectiva.

ARTÍCULO 12° – ASISTENCIA TÉCNICA: La Provincia brindará asistencia metodológica, capacitación continua y apoyo a la formulación de planes y proyectos locales.

ARTÍCULO 13° – FINANCIAMIENTO: La Provincia podrá asignar partidas específicas en sus presupuestos anuales para apoyar políticas de ordenamiento territorial, hábitat e infraestructura urbana.

ARTÍCULO 14° – ADECUACIÓN MUNICIPAL: Los municipios deberán adecuar su normativa en un plazo de 24 meses.

ARTÍCULO 15° – REGLAMENTACIÓN: El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley en un plazo de 90 días desde su promulgación.

ARTÍCULO 16° – COMUNICACIÓN: Comuníquese el Poder Ejecutivo.


ROMINA BRANGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene como finalidad primordial integrar, armonizar y actualizar el marco normativo que regula el ordenamiento territorial y el acceso al hábitat en la Provincia de Buenos Aires. Propone superar la fragmentación vigente entre la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo —sancionada en 1977 bajo un paradigma de desarrollo urbano ya obsoleto— y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat —aprobada en 2012 con una perspectiva de derechos humanos y urbanos—, unificándolas en un nuevo texto normativo coherente, moderno y orientado a un desarrollo territorial inclusivo, equitativo y ambientalmente sostenible.

La Provincia de Buenos Aires, el distrito más poblado y con mayor PBI del país, enfrenta desafíos estructurales de magnitud en su configuración territorial. La interacción de diversas problemáticas ha configurado un escenario complejo y urgente que exige una intervención legislativa integral:

-Crecimiento Urbano Desordenado y Fragmentación: El proceso de urbanización se ha caracterizado por una expansión difusa, a menudo sin planificación adecuada ni provisión de infraestructura y servicios públicos básicos. Esto genera altos costos de urbanización, ineficiencia en la gestión de servicios y una huella ecológica insostenible. La falta de coordinación interjurisdiccional ha exacerbado esta situación, con municipios que planifican de manera aislada, sin considerar el impacto regional.

-Segregación Socioespacial y Déficit Habitacional: La Provincia exhibe profundas desigualdades territoriales. Grandes extensiones de población acceden al hábitat a través de modalidades informales, dando lugar a un número creciente de barrios populares y asentamientos precarios. Miles de familias habitan inmuebles urbanos sin la seguridad jurídica que otorga un título de propiedad, lo que las excluye de derechos básicos y limita su integración social y económica. Esta situación genera precariedad, dificulta la inversión en mejoras habitacionales y el acceso a servicios públicos esenciales. Por otro lado, la especulación inmobiliaria y la ausencia de políticas de acceso al suelo con fines sociales han acentuado la dificultad para acceder a lotes con servicios, expulsando a los sectores de menores ingresos hacia la periferia o la informalidad.

-Degradación Ambiental y Riesgos Naturales: Extensas áreas del territorio provincial, especialmente en cuencas hídricas y zonas costeras, se encuentran expuestas a riesgos ambientales significativos (inundaciones, contaminación, pérdida de biodiversidad). La urbanización sobre áreas de riesgo hídrico o no aptas ambientalmente ha magnificado la vulnerabilidad social.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

La falta de un marco que priorice la preservación ambiental y defina claramente los usos permitidos en estas zonas ha contribuido a esta degradación.

-Ineficiencia en la Gestión del Suelo: La matriz territorial actual es producto de décadas de planificación fragmentada y de una regulación insuficiente del mercado de suelo. Los instrumentos legales existentes (particularmente la Ley 8912) han demostrado ser insuficientes para contener la especulación, recuperar plusvalías generadas por la acción pública o promover la densificación en áreas consolidadas. La ausencia de bancos de tierra y de mecanismos de captura de valorización ha limitado la capacidad del Estado para intervenir activamente en la conformación de un mercado de suelo más justo.

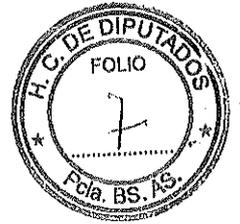
Ante este panorama, esta iniciativa plantea una nueva visión del territorio que se asienta sobre principios rectores ineludibles. Se consagra la función social y ecológica del suelo, reconociéndolo como un bien común y un recurso estratégico cuyo uso debe priorizar el interés colectivo, el acceso justo al hábitat y la protección ambiental. Se postula la equidad territorial como objetivo central, buscando reducir las desigualdades socioespaciales en el acceso al suelo, los servicios básicos, la infraestructura y las oportunidades, promoviendo una integración socioespacial efectiva.

La participación democrática se erige como un derecho de la ciudadanía en todos los procesos de planificación, ejecución y control de las políticas territoriales. Se reconoce y promueve la producción social del hábitat, valorizando y facilitando la autogestión de suelo y vivienda por parte de los sectores populares, garantizando su regularización e integración urbana.

La sustentabilidad ambiental se incorpora como eje transversal, exigiendo que las políticas territoriales protejan los bienes comunes naturales, garanticen la adaptación al cambio climático y prevengan riesgos ambientales. Finalmente, se destaca la integralidad del ordenamiento territorial, que debe articularse con políticas sectoriales de vivienda, transporte, salud, educación, desarrollo económico y ambiente, y la transparencia y acceso a la información como pilares para una gestión pública responsable y democrática.

La propuesta redefine las categorías del suelo provincial, incorporando tipologías actualizadas que permiten distinguir con precisión entre suelo urbano, suelo urbanizable, suelo rural productivo, suelo de preservación ambiental y suelo de riesgo. Esta clasificación no solo aporta claridad conceptual, sino que constituye una herramienta fundamental para orientar las políticas públicas, priorizar inversiones en infraestructura, restringir usos inadecuados en áreas sensibles y prevenir riesgos ambientales y sociales, al tiempo que promueve la densificación en áreas consolidadas y la expansión planificada en zonas aptas.

Asimismo, el proyecto delimita con precisión el rol del Estado provincial y de los municipios. Se establece una gobernanza territorial colaborativa y multinivel, donde los gobiernos locales asumen un papel protagónico en la elaboración y aplicación de sus Planes de Ordenamiento



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Territorial, en el marco de lineamientos provinciales. La Provincia, por su parte, se compromete a establecer lineamientos generales, coordinar políticas regionales, brindar asistencia técnica y jurídica, facilitar mecanismos de financiamiento, promover la participación ciudadana y elaborar un Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Esta articulación interjurisdiccional busca consolidar una política territorial coherente y efectiva en todo el territorio bonaerense.

En este sentido, se institucionaliza una serie de instrumentos de planificación y gestión que permiten articular la planificación estratégica con la intervención operativa y garantizar el acceso justo al suelo. Se destacan: el Plan Provincial y los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial como instrumentos rectores; las Unidades de Gestión Territorial para la aplicación de políticas diferenciadas; el Banco de Tierras como mecanismo fundamental para adquirir, registrar y disponer de suelo público o privado con fines sociales y habitacionales; los Consorcios Urbanísticos para la ejecución conjunta de proyectos; la Captura de Valorización del Suelo para recuperar plusvalías generadas por la acción pública; y la Normativa para la Producción Social del Hábitat, que fomenta la autoconstrucción y mejora progresiva de la vivienda mediante asistencia técnica, financiamiento y apoyo institucional. Asimismo, el Registro de barrios populares y asentamientos se consolida como una herramienta esencial para el diseño de políticas de integración socio-urbana.

Un aspecto central e innovador es la incorporación de la Evaluación Territorial Estratégica, un requisito obligatorio y previo para todo proyecto de urbanización, fraccionamiento de suelo o desarrollo de gran envergadura. Esta evaluación analizará de manera anticipatoria los impactos ambientales, sociales, urbanos, de movilidad e hídricos, buscando prevenir conflictos y evitar daños irreversibles en el territorio.

Se refuerza el compromiso con la participación ciudadana como principio transversal, garantizando que las decisiones sobre el uso del suelo y el diseño de las ciudades no queden exclusivamente en manos del mercado o de las elites técnicas o políticas. Se proponen instancias formales de consulta, acceso a la información y formación de capacidades, con el objetivo de democratizar la planificación y fortalecer el control social sobre las políticas territoriales. La creación de un Foro Provincial de Códigos Urbanísticos también busca promover la actualización normativa y la capacitación, fortaleciendo la capacidad de gestión municipal.

En materia de financiamiento y asistencia técnica, el proyecto habilita la asignación de partidas presupuestarias específicas y crea mecanismos de apoyo técnico a los municipios. Se reconoce que la desigualdad en las capacidades institucionales locales es uno de los principales obstáculos para la implementación efectiva de políticas de ordenamiento y hábitat, y la Provincia asume un rol activo en la subsanación de estas asimetrías.

Finalmente, se establecen plazos claros para la adecuación normativa municipal (24 meses) y para la reglamentación de la ley (90 días), asegurando una transición ordenada y expedita hacia el nuevo marco normativo.

En síntesis, este proyecto representa un avance sustantivo en la construcción de una política territorial moderna, inclusiva y sustentable para la Provincia de Buenos Aires. No se trata solamente de ordenar el suelo, sino de garantizar el derecho a la ciudad, promover la integración

EXpte. D- 2288

125-26



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

socioespacial, proteger los bienes comunes y planificar un futuro más justo y equitativo para las próximas generaciones de bonaerenses.


ROMINA BRAGA
Diputada Provincial
Bloque Coalición Cívica