

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

**TÍTULO I — DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1° — Objeto.** La presente ley tiene por objeto establecer el Régimen de Incentivos de Edificabilidad como herramienta complementaria a los instrumentos de planificación territorial previstos en el Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias, configurando un marco general de carácter habilitante para que los municipios, en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo, implementen incentivos de edificabilidad mediante ordenanzas locales y otorguen premios adicionales de Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y/o Factor de Ocupación Total (FOT) conforme a criterios de interés público.

**Artículo 2° — Ámbito de aplicación.** La presente ley es de aplicación en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires y rige las relaciones jurídicas que se generen entre la Provincia, los municipios adheridos, los beneficiarios de incentivos de edificabilidad y los terceros interesados, en el marco del régimen municipal establecido por los artículos 190 a 197 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y por la Ley Orgánica de Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias).

**Artículo 3° — Definiciones.** A los efectos de la presente ley se entiende por:

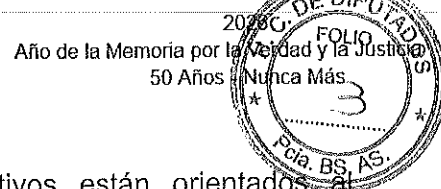
- a) **Incentivo de edificabilidad:** el instrumento urbanístico por el cual el municipio autoriza al desarrollador a incrementar los valores máximos de FOS y/o FOT establecidos por el ordenamiento territorial y urbanístico del distrito, en contraprestación al cumplimiento de méritos de tipo ambiental, social, cultural, productivo o urbano definidos en la presente ley y en la ordenanza local de adhesión.
- b) **Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** la relación entre la superficie cubierta de la planta baja de las construcciones y la superficie de la parcela, en los términos del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias y de la normativa urbanística municipal.
- c) **Factor de Ocupación Total (FOT):** la relación entre la superficie cubierta total de las construcciones y la superficie de la parcela, en los términos del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias y de la normativa urbanística municipal.
- d) **Plan de Ordenamiento Territorial (POT):** el instrumento previsto en el artículo 75 inciso 3 del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias, aprobado por ordenanza municipal y convalidado provincialmente conforme la normativa aplicable...



- e) **Beneficiario:** la persona humana o jurídica titular del proyecto al que la autoridad municipal otorga el incentivo de edificabilidad, en los términos de la ordenanza local de adhesión.
- f) **Contraprestación:** la obligación a cargo del beneficiario consistente en la incorporación al proyecto de los méritos previstos en el artículo 8° y/o en el cumplimiento del aporte por valorización del artículo 13.
- g) **Aporte por valorización:** la contribución a cargo del beneficiario, calculada sobre el incremento del valor del inmueble derivado del incentivo otorgado, articulada con la contribución por valorización inmobiliaria de los artículos 49 a 53 de la Ley 14.449 y sus modificatorias.
- h) **Convenio urbanístico:** el instrumento de gestión previsto en los artículos 54 a 56 de la Ley 14.449 y sus modificatorias, mediante el cual la autoridad municipal y el beneficiario acuerdan los términos específicos de la implementación del incentivo y de las contraprestaciones.
- i) **Ordenanza local de adhesión:** la ordenanza por la que el municipio adhiere al régimen establecido por la presente ley y regula su aplicación en el ámbito local, en los términos del artículo 6°.
- j) **Autoridad de Aplicación:** la autoridad provincial designada por el artículo 17 a los efectos del cumplimiento de la presente ley.

**Artículo 4° — Principios rectores.** El régimen establecido por la presente ley se rige por los siguientes principios:

- a) **Carácter habilitante.** La presente ley constituye un marco general que habilita y orienta la implementación de incentivos de edificabilidad por parte de los municipios; no sustituye ni limita las potestades locales.
- b) **Subsidiariedad y respeto de la autonomía municipal.** La decisión de adherir al régimen y de otorgar incentivos en cada caso es resorte exclusivo del municipio, en el ejercicio de las competencias originarias previstas en los artículos 190 a 197 de la Constitución Provincial y en el Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias.
- c) **Planificación integral.** El régimen exige Plan de Ordenamiento Territorial vigente como condición permanente de acceso, con la única excepción prevista en la Disposición Transitoria Primera. Su finalidad es operar como motor de actualización de la planificación, no como sustituto ni como atajo.
- d) **Captura del valor generado.** La autorización de mayor edificabilidad debe traducirse en una contraprestación efectiva al beneficio común, articulada con los instrumentos de la Ley 14.449 y sus modificatorias.
- e) **Previsibilidad, igualdad de tratamiento y transparencia.** Los incentivos se otorgan en el marco de ordenanzas de carácter general que definan previamente los criterios, condiciones y fórmulas, evitando esquemas discrecionales o negociaciones caso por caso.



- f) Sostenibilidad ambiental, social y urbana. Los incentivos están orientados al cumplimiento de objetivos de interés público en materia de hábitat, ambiente, patrimonio y espacio público.

## TÍTULO II — ADHESIÓN MUNICIPAL Y CONDICIÓN DE ACCESO

**Artículo 5° — Adhesión municipal.** Los municipios podrán adherir al presente régimen mediante ordenanza local de carácter general, dictada en el marco de su normativa urbanística y de sus instrumentos de planificación territorial, articulándose con los instrumentos previstos en la Ley 14.449 y sus modificatorias —en particular la contribución por valorización inmobiliaria (artículos 49 a 53) y los convenios urbanísticos (artículos 54 a 56)—. La adhesión podrá complementarse con la suscripción de convenios específicos con la Autoridad de Aplicación provincial.

**Artículo 6° — Condición permanente de acceso al régimen.** La existencia de un Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el municipio, aprobado en los términos del artículo 75 inciso 3 del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias y convalidado provincialmente, es condición ineludible de acceso al régimen establecido por la presente ley. No se admitirán, en régimen permanente, vías subsidiarias por instrumentos parciales del proceso de planeamiento —delimitación preliminar de áreas, zonificación según usos sin Plan de Ordenamiento, planes particularizados que no se sustenten en un Plan de Ordenamiento Territorial, u ordenanzas específicas de delimitación de áreas estratégicas— para acreditar la condición de acceso. La única excepción a esta regla es la prevista en la Disposición Transitoria Primera, con el carácter excepcional y la temporalidad allí establecidos.

## TÍTULO III — CRITERIOS, CONDICIONES Y CONTRAPRESTACIONES

**Artículo 7° — Criterios habilitantes.** Los municipios podrán otorgar incentivos de edificabilidad a proyectos que incorporen uno o más de los siguientes criterios:

- a) Vivienda social. El proyecto que incorpore como mínimo un veinte por ciento (20%) de unidades construidas para alquiler o venta bajo condiciones de accesibilidad económica definidas por la reglamentación, priorizando a sectores de ingresos medios y bajos. A los fines de garantizar la permanencia del destino social de dichas viviendas, los municipios deberán establecer mecanismos jurídicos que aseguren el cumplimiento de esta finalidad por un plazo no inferior a diez (10) años, pudiendo recurrir a:
  - i) Convenios urbanísticos en los términos de los artículos 54 a 56 de la Ley 14.449 y sus modificatorias o instrumentos de cooperación con el Estado municipal o provincial, ajustados a la normativa local de carácter general;
  - ii) Fideicomisos de administración y garantía;
  - iii) Afectación al régimen de restricciones al dominio inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble;
  - iv) Otros instrumentos jurídicos de similar eficacia.



La reglamentación deberá establecer mecanismos de asignación, seguimiento y control que aseguren el cumplimiento efectivo del destino social de las viviendas.

- b) **Zonas estratégicas.** El desarrollo que se implemente en áreas previamente definidas como estratégicas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del municipio, aprobado en los términos del artículo 75 inciso 3 del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias y convalidado conforme la normativa provincial. Las áreas estratégicas estarán orientadas a la integración territorial, revitalización urbana, desarrollo de centralidades, recuperación de vacancias urbanas o consolidación en torno a nodos de transporte público.
- c) **Mixtura de usos.** El desarrollo que incluya más de un tipo de uso (residencial, comercial, productivo, institucional, entre otros), en proporciones significativas que aseguren la funcionalidad y el equilibrio del conjunto, conforme las especificaciones de la reglamentación, garantizando vitalidad urbana y equilibrio territorial.
- d) **Innovación y sostenibilidad ambiental.** El proyecto que incorpore tecnologías, materiales o sistemas que promuevan la eficiencia energética, la gestión responsable del agua, la reducción de residuos o la generación de energías renovables, superando los estándares mínimos exigidos por la normativa vigente, en línea con la Ley 11.723 y sus modificatorias y con los compromisos provinciales en materia ambiental.
- e) **Patrimonio cultural.** La puesta en valor, restauración o rehabilitación de edificios o conjuntos de valor patrimonial histórico o arquitectónico.
- f) **Espacio público de calidad.** La incorporación de nuevos espacios verdes de uso público o la puesta en valor de los ya existentes, accesibles y de calidad, dentro o en el entorno inmediato del proyecto.

**Artículo 8° — Parámetros y condiciones de aplicación local.** Los municipios que adhieran al presente régimen deberán establecer, mediante ordenanza local de carácter general:

- a) Los criterios objetivos de elegibilidad para el otorgamiento de los incentivos de edificabilidad.
- b) Los parámetros y condiciones de cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 8°.
- c) Las fórmulas o metodologías de cálculo para la determinación del incremento de FOS y/o FOT en función de las contraprestaciones ofrecidas, asegurando criterios de proporcionalidad y equivalencia.
- d) Los mecanismos de evaluación, control y verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas.
- e) El aporte por valorización previsto en el artículo 13, su metodología de cálculo y su régimen de afectación.
- f) Las consecuencias frente al incumplimiento de las contraprestaciones, en los términos del artículo 15.

En ningún caso podrán otorgarse incentivos de edificabilidad de manera discrecional ni en ausencia de normativa local previa de carácter general que establezca los criterios, condiciones y parámetros de aplicación.

#### TÍTULO IV — LÍMITES, ESTUDIO Y APOORTE

**Artículo 9° — Tope general y supuestos de superación.** El incremento del FOS o FOT no podrá superar un treinta por ciento (30%) del máximo permitido en el distrito correspondiente. Excepcionalmente, los municipios podrán autorizar incrementos mayores únicamente en los siguientes supuestos:

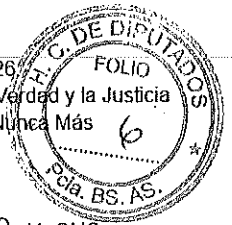
- a) Procesos de integración socio-urbanística de barrios populares en el marco de la Ley 27.453 y sus modificatorias y/o de la Ley 14.449 y sus modificatorias.
- b) Recuperación de áreas centrales degradadas o vacancias urbanas previamente delimitadas como tales por ordenanza específica en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) Consolidación de centralidades vinculadas a infraestructura de transporte público masivo aprobada o financiada por la Provincia o la Nación.

La superación del tope deberá fundarse en estudio técnico, contar con dictamen previo no vinculante de la Autoridad de Aplicación provincial emitido en plazo no mayor a sesenta (60) días, y ser aprobada por ordenanza específica del Concejo Deliberante con mayoría calificada de dos tercios. La ausencia del dictamen provincial en el plazo señalado habilitará al municipio a continuar el procedimiento.

**Artículo 10° — Estudio de impacto urbano y ambiental.** La autorización del incentivo deberá estar fundada en un estudio de impacto urbano y ambiental, el cual podrá integrarse, complementarse o adecuarse a los estudios y evaluaciones ya exigidos por la normativa municipal vigente y por la Ley 11.723 y sus modificatorias, evitando duplicaciones innecesarias. El estudio deberá evaluar, según corresponda, los efectos del proyecto sobre la infraestructura de servicios, la movilidad, el espacio público, el ambiente, los recursos hídricos en los términos de la Ley 12.257 y sus modificatorias y las condiciones del entorno.

**Artículo 11° — Convenios urbanísticos como vía complementaria.** Los municipios podrán articular el otorgamiento de incentivos de edificabilidad con la celebración de convenios urbanísticos en los términos de los artículos 54 a 56 de la Ley 14.449 y sus modificatorias, los que deberán ajustarse a la normativa local de carácter general y observar los principios de transparencia, igualdad de tratamiento, publicidad y previsibilidad establecidos en la presente ley.

**Artículo 12° — Aporte por valorización.** Las ordenanzas locales de adhesión deberán prever, como condición de validez del régimen local de incentivos, un aporte por valorización del suelo a cargo del beneficiario, calculado sobre el incremento del valor del inmueble derivado del incentivo otorgado. Dicho aporte representará como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la valorización generada, sin perjuicio de porcentajes mayores que el municipio establezca, y se aplicará en articulación con el régimen de la contribución



por valorización inmobiliaria previsto en los artículos 49 a 53 de la Ley 14.449 y sus modificatorias. Los recursos serán afectados al fondo municipal de hábitat creado en el marco del artículo 41 de la Ley 14.449 y sus modificatorias o, en su defecto, a un fondo específico para los fines del artículo 53 de la misma ley, priorizando obras de infraestructura, vivienda social y espacio público en el entorno del proyecto. La metodología de cálculo del incremento de valor podrá apoyarse en los datos producidos por el Observatorio de Valores de Suelo e Instrumentos de Gestión y, en general, en el Sistema Provincial de Información Territorial, Habitacional y Urbana.

## TÍTULO V — CUMPLIMIENTO

**Artículo 13° — Naturaleza del régimen de cumplimiento.** Las consecuencias previstas en el artículo 15 constituyen estándares mínimos que la ordenanza local de adhesión debe incorporar. Su aplicación concreta es resorte exclusivo de la autoridad municipal en ejercicio del poder de policía edilicio y contravencional propio (artículo 27 del Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias), sin perjuicio de la inscripción en el Registro Provincial creado por el artículo 18.

**Artículo 14° — Régimen de cumplimiento.** Las ordenanzas locales de adhesión deberán prever, como condición de validez del régimen local, las siguientes consecuencias frente al incumplimiento de las contraprestaciones por parte del beneficiario:

- a) Caducidad del incentivo otorgado y obligación de adecuar el proyecto a los indicadores ordinarios del distrito.
- b) Restitución del valor económico equivalente al beneficio recibido y no compensado, calculado conforme la metodología prevista en el artículo 13.
- c) Inhabilitación temporaria para acceder a nuevos incentivos en el ámbito del municipio y registro de la consecuencia en el Registro Provincial creado por el artículo 18.
- d) Las sanciones edilicias, contravencionales y administrativas que correspondan según la normativa local.

## TÍTULO VI — ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

**Artículo 15° — Articulación con el Sistema Provincial de Información.** Las funciones registrales, técnicas e informacionales que la presente ley asigna a la Autoridad de Aplicación se desarrollarán en articulación con el Sistema Provincial de Información Territorial, Habitacional y Urbana, integrándose el Registro Provincial de Incentivos de Edificabilidad como subsistema del mismo, conforme los estándares técnicos que aquél establezca.

**Artículo 16° — Autoridad de Aplicación.** Será Autoridad de Aplicación de la presente ley el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano o el organismo que en el futuro lo reemplace, a través de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Sus funciones serán:

- a) Llevar el Registro Provincial de Incentivos de Edificabilidad.



- b) Emitir lineamientos técnicos orientativos para las ordenanzas locales de adhesión.
- c) Brindar asistencia técnica a los municipios.
- d) Emitir el dictamen previsto en el artículo 10° en plazo no mayor a sesenta (60) días.
- e) Convalidar las ordenanzas municipales de adhesión en el marco del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias.
- f) Articular la operación del Registro con el Sistema Provincial de Información Territorial, Habitacional y Urbana.
- g) Las demás funciones que le asigne la reglamentación.

**Artículo 17° — Registro Provincial de Incentivos de Edificabilidad.** Créase el Registro Provincial de Incentivos de Edificabilidad en el ámbito de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. En él se inscribirán:

- a) Los municipios adheridos al régimen.
- b) Las ordenanzas de adhesión y sus modificatorias, una vez convalidadas en el marco del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias.
- c) Los incentivos otorgados y sus contraprestaciones, conforme la información que los municipios remitan en el marco del régimen de adhesión.
- d) Las consecuencias dispuestas por las autoridades municipales en aplicación del artículo 15.

El Registro será de acceso público, en formato digital y abierto. La inscripción en el Registro tiene efectos declarativos y de publicidad; no constituye autorización provincial para el otorgamiento de incentivos en casos concretos, lo cual es resorte exclusivo del municipio.

## TÍTULO VII — DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**Artículo 18° — Salvaguarda de competencias municipales.** La presente ley se aplicará en el marco del régimen municipal establecido por los artículos 190 a 197 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y por la Ley Orgánica de Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias), respetando las competencias originarias de los municipios en materia de planificación territorial, gestión del suelo, edificación y tributación local. Las disposiciones de la presente ley constituyen un marco habilitante: la decisión de adherir al régimen, la autorización de incentivos en cada caso, la aplicación de las contraprestaciones y la imposición de las consecuencias por incumplimiento son resorte exclusivo de la autoridad municipal.

**Artículo 19° — Articulación con normativa concurrente.** El régimen establecido por la presente ley se aplicará sin perjuicio de las disposiciones específicas en materia de urbanizaciones cerradas (Decreto 27/98 y modificatorios), clubes de campo (Decreto 9404/86 y modificatorios), urbanizaciones en la costa atlántica (Decreto 3202/06 y modificatorios), radicación de industrias (Ley 11.459 y sus modificatorias), bienes de dominio municipal y provincial (Decreto-Ley 9.533/80 y sus modificatorias) y régimen de



Provincia de Buenos Aires  
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más



aguas (Ley 12.257 y sus modificatorias), las cuales mantienen plena vigencia y deben ser observadas en todos los casos.

**Artículo 20° — Reglamentación.** El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días contados desde su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 21° — De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ROMINA BRAGA  
Diputada Provincial  
Bloque Coalición Cívica

## Fundamentos

El presente proyecto de ley se propone como un instrumento innovador para la gestión del suelo urbano en la Provincia de Buenos Aires, en el marco del régimen general establecido por el Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias. A casi cinco décadas de su sanción, dicha normativa ordenó el crecimiento urbano de la provincia, pero resulta hoy insuficiente para responder a los desafíos de la urbanización contemporánea. El proyecto promueve la definición previa de criterios, condiciones y fórmulas de otorgamiento mediante ordenanzas locales de carácter general, evitando esquemas discrecionales o negociaciones caso por caso.

La Provincia enfrenta un déficit habitacional estimado en más de 1,2 millones de viviendas, con un treinta y cuatro por ciento (34%) de hogares con problemas de acceso al suelo y a servicios básicos. Los procesos de expansión periférica generan altos costos en infraestructura y movilidad, profundizan la desigualdad territorial y debilitan la cohesión social. La presión sobre el ambiente urbano, el déficit de espacios verdes públicos —por debajo del estándar de 10 m<sup>2</sup>/hab recomendado por la Organización Mundial de la Salud en la mayoría de los municipios— y la urgencia de avanzar hacia modelos constructivos sostenibles completan el cuadro. El crecimiento poblacional intercensal (más de 1,8 millones de habitantes entre 2010 y 2022) y la concentración de seis de las diez ciudades argentinas con mayor crecimiento intercensal en territorio bonaerense agudizan la presión sobre el suelo y la infraestructura.

El proyecto se inscribe en el marco del régimen municipal establecido por los artículos 190 a 197 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y por la Ley Orgánica de Municipalidades (Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias), y en el régimen de competencia concurrente del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias. La Provincia mantiene un régimen de autonomía municipal limitada, en el que las competencias en materia de planificación territorial, gestión del suelo, edificación y tributación local son originarias del municipio.

De ahí que el proyecto adopte expresamente el principio de subsidiariedad y respeto de la autonomía municipal: la Provincia construye marco habilitante, fija pisos y procedimientos, brinda asistencia técnica y financiamiento; el municipio decide y aplica. Ese principio se materializa en cuatro decisiones clave del articulado:

- i) El aporte por valorización es condición de validez de la ordenanza local de adhesión, no un tributo provincial, y se articula con los artículos 49 a 53 de la Ley 14.449 y sus modificatorias.
- ii) La superación del tope del 30% se decide siempre por ordenanza municipal con mayoría de dos tercios, con dictamen previo no vinculante de la Autoridad de Aplicación provincial.
- iii) El régimen de cumplimiento ante incumplimiento de contraprestaciones es de aplicación municipal, en ejercicio del poder de policía edilicio y contravencional propio (artículo 27 del Decreto-Ley 6769/58 y sus modificatorias).
- iv) El Registro Provincial tiene efecto declarativo y de publicidad, no autorizativo.



El proyecto se articula con la totalidad del corpus normativo provincial concurrente: la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat y sus modificatorias y su decreto reglamentario 1062/13 (contribución por valorización inmobiliaria, convenios urbanísticos, fondo municipal de hábitat); la Ley 11.723 de Protección y Conservación del Ambiente y sus modificatorias y la Ley 12.257 Código de Aguas y sus modificatorias (estudios de impacto); la Ley 11.459 de Radicación de Industrias y sus modificatorias; el Decreto-Ley 9.533/80 de Bienes de Dominio Municipal y Provincial y sus modificatorias; los Decretos 27/98 (barrios cerrados), 9404/86 (clubes de campo) y 3202/06 (urbanizaciones en la costa atlántica); y la Ley 27.453 de Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana y sus modificatorias para el supuesto de superación excepcional del tope.

La condición de acceso al régimen es estricta y constituye una decisión de política pública. La ley exige Plan de Ordenamiento Territorial vigente, aprobado en los términos del artículo 75 inciso 3 del Decreto-Ley 8912/77 y sus modificatorias y convalidado provincialmente. No se habilitan vías subsidiarias por instrumentos parciales, planes particularizados sin POT ni ordenanzas específicas de delimitación. La razón es clara: el régimen tiene que operar como motor de actualización de la planificación, no como atajo que conviva con la ausencia de POT y termine convalidando los parches que la propia ley busca superar.

Veinticuatro municipios cuentan actualmente con Plan de Ordenamiento Territorial; quince lo aprobaron por primera vez desde 2020 (Adolfo Gonzales Chaves, Almirante Brown, Azul, Baradero, Berazategui, Berisso, Coronel Pringles, Ensenada, General Rodríguez, La Plata, Monte Hermoso, Pilar, Presidente Perón, Rivadavia, Villa Gesell). Otros catorce municipios se encuentran actualmente en proceso de elaboración con asistencia técnica de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, y quince con asistencia técnica del Consejo Federal de Inversiones. Para acompañar a estos municipios en su transición, la Disposición Transitoria Primera del proyecto incorpora una excepción acotada y por única vez, con plazo cierto de cuatro (4) años: permite tramitar la convalidación de la ordenanza local de adhesión, que queda en suspenso y solo entra en vigencia (y habilita el otorgamiento efectivo de incentivos) cuando el POT esté aprobado y convalidado.

El instrumento propuesto no constituye en sí mismo un mecanismo clásico de captura de plusvalías urbanas, sino que se basa en la generación de incentivos regulatorios condicionados. La mayor capacidad constructiva no se configura como un derecho automático, sino como una autorización sujeta al cumplimiento de contraprestaciones de interés público. No obstante, el régimen se articula expresamente con las herramientas de recuperación de valorización del suelo previstas en los artículos 49 a 53 de la Ley 14.449 y sus modificatorias y con los convenios urbanísticos de los artículos 54 a 56 de la misma ley. El piso del cuarenta por ciento (40%) de captura del valor generado y la afectación al fondo municipal de hábitat (artículo 41 de la Ley 14.449 y sus modificatorias) aseguran que cada metro cuadrado adicional autorizado se traduzca en beneficios concretos para la comunidad.

El proyecto se estructura en ocho títulos: Disposiciones Generales (objeto, ámbito de aplicación, definiciones, marco normativo y principios rectores); Adhesión Municipal y Condición de Acceso; Criterios, Condiciones y Contraprestaciones; Límites, Estudio y Aporte; Cumplimiento; Estructura Institucional (Autoridad de Aplicación, Registro Provincial);



Disposiciones Complementarias (salvaguarda, articulación normativa, reglamentación); Disposiciones Transitorias (transitoria primera para POT en elaboración con asistencia DPOUT/CFI; primera implementación; vigencia).

El artículo de definiciones precisa los términos técnicos centrales (incentivo, FOS, FOT, POT, beneficiario, contraprestación, aporte por valorización, convenio urbanístico, ordenanza local de adhesión) para reducir el margen interpretativo de la reglamentación. El artículo de marco normativo cita expresamente la totalidad del corpus provincial concurrente, incorporando la cláusula «y sus modificatorias» para asegurar la actualización automática de las remisiones. La articulación con el Sistema Provincial de Información Territorial, Habitacional y Urbana —prevista en el artículo 16— integra el Registro Provincial como subsistema, evitando duplicaciones registrales y maximizando la trazabilidad.

El proyecto contribuye de manera directa a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, particularmente al ODS 11 (Ciudades y Comunidades Sostenibles) y al ODS 13 (Acción por el Clima), impulsando un modelo de desarrollo urbano compacto, inclusivo y resiliente. Se trata de consolidar un nuevo pacto urbano: que cada metro cuadrado adicional de edificabilidad otorgado se traduzca en beneficios concretos para la comunidad —más viviendas accesibles, mejores espacios públicos, preservación patrimonial, innovación ambiental y desarrollo equilibrado—, fortaleciendo el derecho a la ciudad y el compromiso con las futuras generaciones. Y, fundamentalmente, que el régimen funcione como motor de la planificación: que adherir al régimen sea, para el municipio, una invitación práctica a contar con su Plan de Ordenamiento Territorial, no un atajo para esquivarlo.

Por las razones expuestas, solicito a las y los señores legisladores acompañen con su voto favorable el presente proyecto de ley.

ROMINA BRAGA  
Diputada Provincial  
Bloque Coalición Cívica