



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

*El Senado y la Cámara de Diputados  
de la provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de  
Ley*

Artículo 1°: Modificase el artículo 5°, apartado II, del Capítulo II “De la Clasificación del Territorio” del decreto ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 5°.-**

I- Los municipios delimitarán su territorio en:

a) Áreas rurales.

b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

**II.-** En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación, de usos específicos, **de especial interés urbanístico y de especial interés ambiental.**

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

Artículo 2°: Modificase el artículo 7° del decreto ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 7°.- Denomínanse:**

- a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.
- b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.
- c) Zona comercial y administrativa: La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.
- d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- e) Zona industrial: La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá que realizar una evaluación de impacto ambiental estratégico teniendo particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.  
Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.
- f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.
- g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.
- h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
- i) Zona de recuperación de dunas o médanos vivos: Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

j) Zona de usos específicos: La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

**k) Zona especial de interés urbanístico: La destinada a resguardar y/o promover ámbitos urbanos de interés excepcional, cuyas características urbanísticas y/o patrimoniales requieren encuadrarlas como una zona de regulación específica.**

**m) Zona especial de interés ambiental: La destinada a resguardar y/o promover inmuebles o sectores de cualquiera de las zonas, de interés excepcional, cuyas características paisajísticas, culturales y/o ambientales requieren encuadrarlas como una zona de regulación específica.**

Artículo 3º: Incorpórase el artículo 7º bis al decreto ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 7º bis.- Zonas especiales. Autoridad de aplicación.**

Los municipios, serán los responsables de definir la existencia dentro de sus territorios de Zonas Especiales de Interés Urbanístico y Zonas Especiales de Interés Ambiental.

Una vez aprobada la ordenanza de declaración de zonas especiales por el Honorable Concejo Deliberante, las mismas deberán ser remitidas para su convalidación por parte del Departamento Ejecutivo Provincial.

Artículo 4º: Incorpórase el artículo 7º ter al decreto ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTICULO 7º ter.- Plan particularizado:** Los Municipios deberán establecer mediante un plan particularizado las normas de subdivisión, indicadores urbanísticos (FOS, FOT y densidad), restricciones y condicionamientos de usos del suelo, exigencias de infraestructura de servicios y equipamiento comunitario y la protección de áreas y edificios de interés patrimonial, así como las demás condiciones que deberán cumplirse en las zonas indicadas en los incisos k) y m) del artículo 7º. El plan particularizado deberá enmarcarse en lo normado en los artículos 82º y 83º de la presente ley.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

El plan particularizado será realizado independientemente de que la superficie alcanzada sea de dominio público, privado o mixto. El mismo deberá incluir los instrumentos de gestión y/o promoción que regirán en las zonas especiales.

De acuerdo a los principios que enuncia el Artículo 3, en especial el inciso “c”, y los artículos 73 y 82, de la presente ley, deberán establecerse planes particularizados intermunicipales cuando la superficie comprenda a más de un partido.

En las Zonas Especiales de Interés Ambiental, en el caso que se autoricen usos residenciales, comerciales o de equipamiento, los mismos no podrán ocupar más del 15 % (quince por ciento) de la superficie total de la Zona Especial.

Artículo 5°: Incorpórase el artículo 7° quater al decreto ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**ARTICULO 7° quater.- Parámetros constructivos .Arquitectura sostenible:**

Los parámetros constructivos aplicables a las zonas especiales deberán responder obligatoriamente al tipo “*arquitectura sostenible*”. El proceso de diseño y de construcción será integrado, considerando la relación con su entorno natural y social, respetando la salud de los habitantes, empleando el máximo de eficiencia de las diferentes energías, recursos naturales utilizados y manejo de los residuos generados de acuerdo a los parámetros que en la presente se establezcan.

Artículo 6°: Modifíquese el título del Capítulo IV “**DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**” de la ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**CAPÍTULO IV: DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS.**

Artículo 7°: Incorpórase el artículo 63 bis a la ley 8912/77, el que quedará redactado de la siguiente forma:



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

**ARTICULO 63° bis.- Parámetros constructivos .Arquitectura sostenible:** El proceso de diseño y de construcción será integrado, considerando la relación con su entorno natural, social y cultural, respetando la salud de los habitantes y de las generaciones futuras, empleando el máximo de eficiencia de las diferentes energías, recursos naturales utilizados y manejo de los residuos generados.

La aplicación de criterios de sostenibilidad deberá ser progresivamente implementada en todos los proyectos arquitectónicos que se realicen, respondiendo a los siguientes principios enunciativos:

- a) uso racional de energías, incorporando dispositivos energéticos solares y eólicos.
- b) uso racional del agua, con la incorporación de planes de escurrimiento, absorción y re utilización;
- c) uso eficiente de las materias primas con el criterio: reciclar, recuperar y re-utilizar, materiales que no perjudiquen el medio ambiente, materiales renovables y caracterizados por su desmontabilidad;
- d) análisis de la gestión del ciclo de vida de las materias primas utilizadas, con el objetivo de reducir la generación de residuos y de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI);
- e) adaptación de las necesidades actuales y futuras de los usuarios, propiciando la flexibilidad, adaptabilidad y calidad del emplazamiento;
- f) protección general medioambiental del entorno en el que se asienta.
- g) gestión de los residuos.

Artículo 8°: Incorpórase el artículo 63° ter al decreto ley 8912/77 el que quedará redactado de la siguiente forma.-

**ARTICULO 63° ter:** Los parámetros constructivos aplicables en base a una arquitectura sostenible deberán divulgarse e implementarse de forma progresiva.

El poder ejecutivo establecerá:

- a) Los estándares técnicos para que los proyectos sean incluidos en los parámetros de una arquitectura sustentable aquí previstos.
- b) Los beneficios impositivos u otros que constituyan reconocimientos de tipo legal, administrativo o de aprovechamiento del suelo, a quienes construyan con estos criterios.
- c) El organismo competente de supervisar y controlar el cumplimiento de lo dispuesto dictando a tales fines las regulaciones que sean necesarias.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

### Fundamentos:

El presente proyecto de ley viene a introducir modificaciones en el decreto ley 8912 del año 1977, donde se establecen las formas de uso, ocupación y subdivisión del suelo y crean pautas orientadoras para que los municipios generen sus planes de desarrollo territorial.

Las pautas aplicables en la actualidad siguen el concepto de “zoning” (zonificación), que establece la calificación de áreas y modos de utilización de las mismas.

Desde la sanción de dicha ley ya han transcurrido mas de 35 años, tiempos en los que, en las ciudades de nuestra provincia, se han producido indudables transformaciones socio territoriales, donde ocurrieron grandes cambios demográficos.

Por un lado, tenemos el crecimiento y densificación de las áreas urbanas, dándose una mezcla de informalidad y concentración territorial, donde la lógica del modelo inmobiliario ha avanzado anteponiéndose a la idea fundamental de sostenibilidad territorial, y por el otro espacios verdes, que originariamente por su baja densidad poblacional y usos efectivos del suelo, podrían haber sido motivo de un alto nivel de protección legal (por ejemplo a través de las leyes 10.907 y 12.704), pero que por su localización estratégica y necesidades reales de uso del suelo, requieren un nuevo marco legal para reordenar su utilización, propiciando la conciliación de la ciudad real y la ciudad formal.<sup>1</sup>

En este orden de ideas, el presente proyecto tiene como objeto promover el urbanismo sostenible, al incorporar dentro de la clasificación de áreas y zonas para la planificación territorial y uso del suelo, establecidas en el decreto ley 8912/77, dos nuevas categorías constituidas por las **“Zonas Especiales de Interés Urbanístico y Ambiental”**, como asimismo crear las condiciones jurídicas para un progresivo desarrollo de **“La Arquitectura Sustentable”**.

Estas zonas vienen a integrar y a conciliar la cuestión ambiental con el ordenamiento urbanístico de las ciudades, de manera que las necesidades reales de acceso habitacional y de preservación del medio ambiente dialoguen respetuosa y armónicamente superando falsas contradicciones.

Dichas zonas estarán comprendidas por las áreas de la ciudad que no obstante la calificación actual que posean en la legislación urbanística vigente, cuenten con las siguientes características, que en forma enunciativa se mencionan a continuación:

---

<sup>1</sup> Scatolini Juan Luciano. “Acceso a la Tierra informalidad y concentración”. Ed. Rap. 2007.



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

- 1) Constituir ámbitos urbanos en los que las características urbanísticas sean excepcionales, tales como zonas de interés arquitectónico / patrimonial y/o paisajístico.
- 2) Constituir grandes superficies en las que el uso predominante del suelo sea con destino público y de interés general.
- 3) Posean dentro de sus límites geográficos ecosistemas naturales y/o modificados antrópicamente, donde existan comunidades vegetales y/o animales de tipo silvestre o introducidas.
- 4) Se encuentren localizadas dentro de ó próximas a la trama urbana.

Ha medida que se va produciendo un crecimiento demográfico y poblacional se manifiesta la imperiosa necesidad de confluir intereses de acceso habitacional digno y una eficiente planificación territorial atravesada por el paradigma de sostenibilidad ambiental.

En el documento “Procedimientos de gestión para un desarrollo sustentable” A. Dourojeanni <sup>2</sup> expresa que *“El principal desafío que enfrentan los gobiernos – desde los niveles municipales o microregionales hasta los niveles nacionales-, es el de saber cómo diseñar y aplicar sistemas de gestión capaces de fomentar y conciliar tres grandes objetivos que en teoría llevarían al desarrollo sustentable: el crecimiento económico, la equidad (social, económica y ambiental) y la sustentabilidad ambiental.”*

Asimismo, el logro de sociedades sostenibles - y el simple respeto de derechos humanos fundamentales, como el derecho a una vivienda adecuada en un entorno digno- exige remodelar las ciudades, con una planificación adecuada y el aprovechamiento de tecnologías sostenibles, evitando tanto la urbanización periférica difusa, que conlleva la destrucción de terrenos productivos e insostenibles consumos de energía, como la desconexión con la naturaleza de los barrios marginales, las barreras arquitectónicas, la construcción de viviendas en zonas de riesgo por su inseguridad en caso de catástrofes.<sup>3</sup>

Como ya adelantaba Girardet, *«A finales del siglo xx la humanidad se halla inmersa en un experimento sin precedentes; nos estamos convirtiendo en una especie urbana. Las grandes urbes, no los pueblos ni las pequeñas ciudades, se están convirtiendo en nuestro hábitat principal. Será en las ciudades del siglo xxi*

---

<sup>2</sup> Dourojeanni . Procedimientos de gestión para un desarrollo sustentable (aplicable a municipios, microrregiones y cuencas) CEPAL. Serie Medio Ambiente y Desarrollo.(LC/L. 1053) 1997

<sup>3</sup> Documento de trabajo N° 1. Organización de Estados Iberoamericanos “Década de la educación para la sostenibilidad” Pág. 93



Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires

donde se decida el destino humano y donde se dicte el destino de la biosfera. **No existirá un mundo sostenible sin ciudades sostenibles.** ¿Podemos construir un mundo de ciudades medioambiental, social y económicamente viables a largo plazo?<sup>4</sup>». Para ello es necesario, pues, conciliar urbanización y sostenibilidad, desarrollando propuestas que garanticen el avance hacia ciudades sostenibles y con ello la seguridad de las futuras generaciones que es lo que este proyecto quiere garantizar.

La gestión ambiental, como dimensión esencial del desarrollo sostenible, exige elaborar políticas públicas modernas acompañadas de conocimientos e instrumentos interdisciplinarios, lo que implica un reto sociopolítico de gran envergadura, dado el conflicto de intereses de múltiples actores económicos. Tal situación plantea a los gobiernos el importante desafío de emplazar nuevos marcos institucionales e instrumentales de gestión ambiental que sirvan para reorientar el desarrollo futuro hacia patrones de producción y consumo compatibles con la sostenibilidad ambiental y a la vez reducir los importantes rezagos sociales que acusa nuestra región.<sup>5</sup>

Los municipios son las organizaciones prestacionales de base territorial más próximas a los ciudadanos, dotadas para detectar y actuar sobre sus necesidades<sup>6</sup>, que tienden a una organización territorial en base al provecho y respeto de orden colectivo, por ello es fundamental su intervención al momento de incorporar parámetros ambientales. En este sentido, si bien la ley 8912/77 establece pautas que reglamentan el ejercicio de poder de policía, no sólo de la provincia, sino también de las comunas, responsables primarios del ordenamiento territorial, es pertinente añadir a la legislación vigente políticas de fomento de este tipo de regulaciones con expresa competencia municipal.

Esta necesidad de introducir precisiones en los parámetros constructivos respetuosos del medio ambiente que se aplicarán al momento de edificarse, es objeto de este proyecto de ley, al incorporar el modelo de arquitectura sostenible y proponer su divulgación e implementación progresiva y adecuada.

Al referirnos a la arquitectura sostenible, lo hacemos bajo el análisis anteriormente descrito, y en relación a “aquellos proyectos y obras edilicias que tengan especial respeto y compromiso con el medio ambiente, proyectadas, construidas y utilizadas con herramientas de diseño y de gestión que pongan el foco en la optimización y

---

<sup>4</sup> Girardet, H. *Creando ciudades sostenibles*. Valencia. (2001).

<sup>5</sup> Consolidar los espacios del desarrollo Sostenible Capítulo 13 CEPAL (Comisión Económica para América Latina y del Caribe).

<sup>6</sup> “El municipio y sus funciones”, Gagliardini Graciela Ana.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

eficiencia de los procesos requeridos para llevarla a cabo, tendientes a la reducción de impactos ambientales.”<sup>7</sup> La tendencia mundial se inclina a la superación, de la defensa de los intereses y valores particulares a corto plazo, en pos de un bienestar en común donde todos los ciudadanos somos protagonistas del cambio y de encarnar el compromiso ambiental, respetando también los derechos de las generaciones futuras.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares que acompañen con su voto favorable el presente proyecto.

---

<sup>7</sup> “Ocho pasos para una construcción sustentable” AGBC Argentina Green Building Council

Se calcula que la capacidad productiva de la tierra es de 1,8 ha por habitante, mientras que de los datos obtenidos en el 2005 se está consumiendo en promedio por habitante unas 2,7 hectáreas, lo que indica que estamos generando más residuos y consumiendo más recursos de los que el planeta nos puede ofrecer.