

Borrador del Proyecto del Nuevo Código Urbanístico

Títulos elegidos para Hackaton FADU-UBA

**Miércoles 14 de Junio de 2017
Aula Magna FADU
19 a 22 hs**



Buenos Aires Ciudad



UBA

Universidad de Buenos Aires

Índice

Art. 10.1: Capacidad constructiva transferible	3
Art. 10.9: Asociación público privada	7
Art. 10.11: Programa de actuación	8

TITULO 10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

10.1. Capacidad Constructiva Transferible -CCT-

La Capacidad Constructiva Transferible (CCT) corresponde a la superficie que resulta de la diferencia entre la capacidad constructiva o edificabilidad permitida de la/s parcela/s en la cual se encuentra/n el/los inmueble/s catalogado o catalogar o proteger y la superficie construida existente en la/s parcela/s en el momento de la catalogación.

El remanente de la CCT será directamente proporcional al nivel de catalogación del bien conforme punto 10.2.3.

Los predios receptores se deberán encontrar en Áreas de Desarrollo (AdeD).

Solo serán parcelas receptoras de la constructividad remanente que se transfiera, aquellas que se encuentran en Áreas de Desarrollo (AdeD) del parágrafo 6.2.6.

10.1.1. Transferencia de la Capacidad Constructiva

El propietario de un inmueble catalogado podrá proceder a la transferencia de la capacidad constructiva remanente de la parcela en que se emplace el edificio catalogado.

Dicha transferencia de capacidad se reserva en cabeza del titular de dominio del bien catalogado que constará inscripto a su nombre en el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT). El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones Capítulo 26 del Título IV del Libro III del Código Civil y Comercial, mientras no se hubiese agotado.

El Banco Ciudad de Buenos Aires creará mecanismos que garanticen la transparencia en la compra-venta de los créditos de la capacidad constructiva.

Una vez transferida total o parcialmente la capacidad constructiva, la misma no podrá ser utilizada en el predio emisor catalogado, en la medida que fue transferida. Esta condición subsiste más allá de las posteriores transferencias que tenga el inmueble.

Los espacios constructivos que hayan sido cedidos o vendidos para servidumbres, no podrán computarse como Capacidad Constructiva Transferible.

10.1.2. Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT)

El RPECCT otorgará Certificados de Capacidad Constructiva Transferible (CCCT) a los titulares de los dominios de inmuebles que se encuentren incorporados en forma definitiva a los Listados de Inmuebles Catalogados y a cuyo fin deben inscribirse en el RPECCT, acreditando:

- a) Titularidad del Dominio y constancia de gravámenes e inhibiciones.
- b) Libre deuda de ABL.
- c) Documentación catastral.
- d) Plano de Obra registrado conforme a obra.
- e) Declaración Jurada manifestando que no se han emitido previamente certificados para el inmueble.
- f) Constancia de superficie edificable remanente, suscripta por un profesional habilitado.

g) Ninguno de los transmitentes debe estar afectado en el Registro creado por la Ley N° 269 de deudores alimentarios.

Los Certificados de Capacidad Constructiva Transferible (CCCT) serán otorgados por única vez por la totalidad del crédito disponible y su emisión será asentada en la documentación catastral del inmueble, en escritura pública y comunicarse al Registro Nacional de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Las presentaciones que realicen los titulares de dominio e interesados legítimos, deberán ser presentadas por profesionales habilitados de acuerdo a lo establecido en el Código de la Edificación y tendrán carácter de declaración jurada. Los profesionales intervinientes son responsables por la veracidad y exactitud de los datos y cálculos. Tal cálculo deberá ser refrendado por la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística. Una vez iniciada la solicitud de un Certificado de Capacidad Constructiva Transferible para un inmueble, podrán iniciarse nuevos permisos de obra, solo hasta la superficie existente.

Para ello, la Autoridad de Aplicación en materia Catastral será notificada de cada petición y otorgamiento de transferencia de capacidad constructiva y procederá a rechazar o suspender las peticiones de permisos de obra nueva o ampliación que se le sometan y que no cumplan con lo establecido anteriormente.

10.1.3. Determinación de la Capacidad Constructiva Transferible

Será determinada de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{CCT} = \text{CCR} \times \text{CNP}$$

CCT: Capacidad Constructiva Transferible (m²)

CCR: Capacidad Constructiva Remanente

CNP: Coeficiente según el nivel de protección del edificio catalogado

Capacidad Constructiva Remanente (CCR)

Será equivalente a la diferencia entre la capacidad constructiva o edificabilidad permitida de la parcela en la cual se encuentra el inmueble catalogado y la superficie construida existente en la parcela en el momento de iniciar la solicitud de emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Remanente.

Para su determinación se considerarán los indicadores urbanísticos enunciados en este Código para el área en la que se emplaza el/los inmueble/s catalogado/s.

Coeficientes de Nivel de Protección del edificio catalogado (CNP)

- Protección Integral 1
- Protección Estructural 0,9
- Protección Cautelar 0,7

Los propietarios de inmuebles catalogados como Estructurales o Cautelares podrán renunciar a realizar las ampliaciones permitidas para dichos niveles de protección, en cuyo caso se aplicará un CNP igual a 1.

10.1.4. Tabla de Equivalencias para la Determinación de la Capacidad Constructiva Aplicable

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte desarrollará y mantendrá actualizada trimestralmente una tabla de equivalencias que permita relacionar las cantidades de metros cuadrados transferibles entre las distintas áreas de la Ciudad a partir del Valor Unitario de Suelo para Edificar (VUSPE).

Dicha tabla de equivalencias cuya elaboración estará a cargo de la Dirección General de Estadística y Proyección Urbana o la dependencia que en el futuro la reemplace permitirá relacionar los valores unitarios del suelo para edificar correspondientes a la/s zona/s de origen de las capacidades constructivas transferibles y la/s zona/s receptoras de las mismas.

Asimismo y a título indicativo para determinar el monto en pesos de las transferencias de capacidades constructivas la mencionada Dirección determinará el Valor Unitario de Suelo para Edificar promedio de Buenos Aires y su relación con cada área de la Ciudad.

El Valor Unitario del Suelo para Edificar será calculado por la mencionada Dirección mediante el Método Residual Deductivo que considera el precio de las propiedades nuevas por metro cuadrado comercializable en el lugar, deduce el costo de construcción por metro cuadrado de la superficie edificable y obtiene como residuo el valor del terreno por metro cuadrado edificable luego de deducir el margen del desarrollador.

10.1.5. Casos de aplicación de la Capacidad Constructiva Transferible

La utilización de capacidad constructiva transferible se destinara a las Áreas de Desarrollo del parágrafo 6.2.6.

No podrán destinarse capacidades constructivas transferibles ubicadas al sur del eje Avda. San Juan – Avda. Directorio hacia el norte de dicho eje.

10.1.6. Compra-Venta de CCT, procedimiento, cálculo, registro.

Los propietarios y/o desarrolladores de parcelas comprendidos en el parágrafo 10.1.5 deberán presentar para obtener el certificado urbanístico la constancia de adquisición de capacidad constructiva transferible. Para ello podrán consultar el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT) a efectos de tomar contacto con los beneficiarios de certificados de capacidad constructiva transferible.

La compra venta de capacidad constructiva transferible debe ser formalizada a través de escritura pública. Los Escribanos Públicos que realicen operaciones de transferencia de capacidades constructivas, deberán comprobar que la misma cuente con la verificación previa de la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano. Además, dicha operación no quedará perfeccionada hasta que el Escribano informe a dicha Autoridad de Aplicación los datos de la operación:

- Superficie transferida en metros cuadrados
- Apellido, Nombre y documento si se trata de personas físicas o razón social y CUIT en el caso de empresas, del propietario de inmueble catalogado y localización (manzana, sección, parcela)
- Apellido, Nombre y documento si se trata de personas físicas o razón social y CUIT en el caso de empresas, del adquirente y localización del predio (manzana, sección, parcela) donde se transfiere la capacidad constructiva.
- Copia del certificado de capacidad constructiva transferible objeto de la transacción.

La tabla de equivalencias estipulada en el parágrafo 10.1.4 permitirá determinar la superficie equivalente entre las diferentes localizaciones de propiedades catalogadas y las ubicadas en las áreas con el tipo de emprendimientos

tipificados en el párrafo 10.1.5. La superficie resultante a adquirir por los mismos será determinada por la siguiente fórmula:

$$\text{CCTEZd: } \text{VUSpEZd} / \text{VUSpEZO} * \text{CCA}$$

Dónde:

CCTEZd: capacidad constructiva transferida equivalente en la zona de destino para los casos enunciados en el párrafo 10.1.5.

VUSpEZd: Valor unitario del suelo para Edificar de la zona de Destino de la capacidad constructiva.

VUSpEZO: Valor Unitario del Suelo para Edificar de la Zona de Origen de la propiedad catalogada

CCA: Capacidad constructiva adicional resultante de la superación de la capacidad constructiva establecida para el área donde se emplacen los casos enunciados en el párrafo 10.1.5.

El registro de la operación de venta de capacidad constructiva transferible deberá realizarlo la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística en el Registro de Capacidad Constructiva Transferible.

En los casos en que hubiere ventas parciales de capacidad constructiva transferible emitirá certificados con el remanente actualizado de la capacidad construida transferible para las propiedades catalogadas luego de deducir las sucesivas ventas de CCT constatadas por los informes de los Escribanos Públicos actuantes.

10.1.7. Destino de los Fondos generados por las Transferencias de Capacidad Constructiva

Una vez formalizada la compra-venta de capacidad constructiva transferible los fondos resultantes de cada operación, variable según lo establecido en la Tabla de equivalencias del párrafo 10.2.4, son depositados en el Banco Ciudad que los asigna de la siguiente manera:

30% al propietario del inmueble catalogado

70% al FEREC. Este monto será reasignado al propietario en forma de crédito con fin determinado en la medida que certifique obras de mantenimiento y puesta en valor del edificio catalogado.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o la dependencia que en el futuro la reemplace será la Autoridad de Aplicación.

10.9.1. Aportes

Los aportes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se podrán realizar, según el tipo y las características de cada proyecto, mediante aportes presupuestarios, desgravaciones impositivas, concesión de tierras y/o inmuebles, créditos, garantías para la financiación de los proyectos y/o de ingresos mínimos por la prestación de los servicios.

En ningún caso se podrán garantizar por contrato niveles mínimos de rentabilidad para los proyectos de inversión que se ejecuten al amparo de la presente norma.

Los aportes económicos por parte de la Administración Pública se efectuarán conforme a la disponibilidad de la obra o servicio de infraestructura y los parámetros de calidad de los servicios previstos en el contrato.

El Gobierno podrá establecer contribuciones públicas diferenciales, con la correspondiente intervención de la Legislatura, según el destino de los servicios de infraestructura que serán desarrollados, el área en donde se ejecutarán los proyectos, los grupos de usuarios que beneficie o la categoría de las empresas que participen.

En particular, el régimen de Asociaciones Público Privadas promoverá en el desarrollo y la ejecución de los proyectos la participación de pequeñas y medianas empresas y los emprendimientos en la zona sur de la Ciudad.

Los aportes no podrán compensar ni sustituir total o parcialmente las cesiones de los puntos 4.1 y 7.1.

10.9.2. Modificación de Indicadores Urbanísticos

En caso que se solicite modificación de indicadores urbanísticos ello deberá ser aprobado por la Legislatura

Para el caso de aporte de inmuebles del Gobierno de la Ciudad, se aplicarán las cesiones de dominio y cesión especial.

10.11. Programas de Actuación Urbanística

10.11.1. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica

Se encomienda al P.E. el desarrollo de un Programa que aplique la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), formulando escenarios alternativos a los futuros planes y grandes equipamientos urbanos que se desarrollen.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un nuevo instrumento de apoyo al proceso de planificación urbana que complementa el esquema de evaluación de impacto ambiental tradicional. No sustituye la EIA sino que, de hecho, ambas colaboran a perfeccionar el proceso: la EAE de utilidad en la etapa programática, previa al proyecto, en tanto que la EIA analiza los impactos de proyectos puntuales.

Ayuda a identificar los impactos ambientales que puedan surgir de acciones más amplias tales como nuevas políticas, planes urbanos e iniciativas de programas de actuación con efectos en un territorio determinado, e introduce en sus fases distintas instancias de participación del universo de actores territorialmente implicados.

Considera la formulación de una amplia gama de escenarios posibles, que lleva a cotejar la situación cero con la proposición de alternativas para cada caso, o sea, a analizar pros y contras de las mayores tendencias de transformación del área. Para cada uno de los escenarios alternativos que se propongan deberán elaborarse indicadores de sostenibilidad que faciliten el monitoreo socio-ambiental del proyecto bajo análisis.

10.11.2. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración social (EIS)

En emprendimientos promovidos por particulares destinados al desarrollo de usos habitacionales, recuperación de espacios públicos, áreas de servicios y usos comerciales, se podrá promover la integración socio urbana de esos proyectos con viviendas de precios promocionales para grupos de menores recursos.

Para su aprobación se remitirá a la Legislatura.

10.11.3. Programa de Políticas Públicas Urbano Ambientales con Equidad de Género

El P.E. generará un programa de monitoreo y proposición de resolución de las asimetrías de género, que permita identificar desde lo territorial, ambiental y simbólico, la real inclusión de los diversos géneros y grupos urbanos con la finalidad de la generación de una cultura urbana, una propuesta física y funcional de igualdad de oportunidades.

Este programa impulsará la reversividad de las exclusiones urbanas generando conocimiento, identificando problemas, elaborando demanda, adquiriendo visibilidad y proyectando espacios públicos inclusivos.

Los organismos del GCBA deberán proveer la información que el programa requiera tanto para los diagnósticos, propuestas y monitoreos del mismo.

10.11.4. Programa de Zona 30

En los diseños de las Unidades de Sustentabilidad Baja (USB), la Autoridad de Transporte promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con la reducción de velocidades máximas de las vías terciarias involucradas.

Además deberá combinar el diseño urbano del espacio público con la Subsecretaría de Planeamiento y la Subsecretaría de Espacio Público.

10.11.5. Programas de Parques Vecinales Lineales

Su objetivo será la utilización de las calzadas cuyo ancho no se justifique por el tránsito vehicular, para la formación de parques lineales vecinales, que generen mayores condiciones de disfrute del espacio público.

BORRADOR