

PLAN URBANO AMBIENTAL

ANTECEDENTES-CONTEXTOS-CONTENIDOS

27-10-2009



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Sistemas normativos comparados

- **Regulación estatal exhaustiva**
 - Francia (C.U.); Italia (ley de 1942 y posteriores), Reino Unido (Town and Country Planning Act/1990), Colombia (LOT 388/97), Venezuela (LOT/83 y LOU/87).
- **Regulación marco estatal y normas regionales**
 - Brasil (E.C., Ley 10.257/2001); España (ley estatal básica de suelo 8/2007 y leyes autonómicas).
- **Regulación marco regional**
 - Argentina (v.gr. DL 8912/77 Pcia. Bs. As.), Estados Unidos (leyes de parcelamientos y de zonificación).
- **Regulación local**
 - Argentina (Ordenanzas Urbanísticas y de Edificación) en Municipios no alcanzados por una ley provincial; régimen de la CBA.



Constitución de la CBA

➤ Cláusula ambiental

- Ambiente: “patrimonio común” de toda persona (Art. 26), con amparo (Art. 14) y audiencia pública (Art. 63).

➤ Cláusula del planeamiento urbano ambiental

- Política pública indelegable (Art. 27) definida en el PUA (Art. 29), conforme a los planes de desarrollo económico y social, vinculada al contexto metropolitano y consistente con el CPU y el C.E.
- Proceso a cargo de un órgano interdisciplinario (CPUA) para un ordenamiento participativo y permanente.
- El PUA: ley de doble lectura, al igual que el CPU, el C.E. (Arts. 89). Condiciona las normas urbanísticas y las obras públicas (Art. 29).

➤ Derecho al hábitat adecuado y a la vivienda digna

GCBA

- **Art. 26.-** El ambiente es patrimonio común. Toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras.

Toda actividad que suponga en forma actual o inminente un daño al ambiente debe cesar. El daño ambiental conlleva prioritariamente la obligación de recomponer.

La Ciudad es territorio no nuclear. Se prohíbe la producción de energía nucleoelectrica y el ingreso, la elaboración, el transporte y la tenencia de sustancias y residuos radiactivos. Se regula por reglamentación especial y con control de autoridad competente, la gestión de las que sean requeridas para usos biomédicos, industriales o de investigación civil.

Toda persona tiene derecho, a su solo pedido, a recibir libremente información sobre el impacto que causan o pueden causar sobre el ambiente actividades públicas o privadas.

Ley 71

- **Artículo 1º** - Establécese que el organismo encargado de la formulación y actualización del Plan Urbano Ambiental será el Consejo del Plan Urbano Ambiental, con competencia en ordenamiento territorial y ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 27, 29 y 104 inciso 22 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, que funcionará en el ámbito del Poder Ejecutivo.



Ley 2930

- Art. 1º aprueba el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como **ley marco** a la que deberá ajustarse la **normativa urbanística y las obras públicas**
- Art.8º establece que los Lineamientos Estratégicos y las Acciones del Plan Urbano Ambiental constituyen los instrumentos técnico-políticos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la identificación e implementación de las **principales estrategias de ordenamiento y mejoramiento territorial y ambiental de la Ciudad de Buenos Aires**

Normas Generales

- Regulación de la propiedad horizontal (Ley 13512)
- Establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. Objetivos a cumplir por la política ambiental nacional (Ley 25.675)
- Los bienes históricos y artísticos, lugares, monumentos, inmuebles propiedad de la Nación, de las provincias, de las municipalidades o instituciones públicas, quedan sometidos por esta ley a la custodia y conservación del gobierno federal, y en su caso, en concurrencia con las autoridades respectivas. (Ley 12.665)



Instrumentos

- DE PLANIFICACION
- DE GESTION
- INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN
- DE SEGUIMIENTO Y CONTROL



Instrumentos de Planificación

➤ Planes:

- **Plan general**
- **Plan de comuna**
- **Plan de sector**
- **Plan de detalle**
- **Plan temático**

➤ Áreas de Desarrollo Prioritario

➤ Evaluación de impacto



Instrumentos de Promoción

- **Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)**
- **Capacidad Constructiva Transferible**
- **Convenios Urbanísticos**
- **Banco de Tierras e Inmuebles**



Instrumentos de Gestión

- **Banco de tierras**
- **Transferencia derecho construcción**
- **Progresividad del impuesto inmobiliario**
- **Plusvalía**
- **Derecho de preferencia**
- **Otorgamiento onerosos del derecho de construir.**
- **Parcelamiento, edificación, o utilización obligatoria del suelo urbano**



Instrumentos Económicos

- **Contribución por mejoras**
- **Tributos y Tasas**



Instrumentos Normativos

- **Código Urbanístico**
- **Código Ambiental**
- **Código de Edificación**
- **Código de Habilitaciones y Verificaciones**



Ley 2930

RASGOS SIGNIFICATIVOS DE LA CIUDAD DESEADA

- **Ciudad integrada, policéntrica, plural, saludable, diversa.**
- **CIUDAD POLICÉNTRICA.** En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.
- **CIUDAD DIVERSA.** En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (**distintas densidades, distintas morfologías**), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.



Código Urbanístico

➤ OBJETIVO

- “...guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores...”



Código Urbanístico

TEJIDO EDILICIO PARCELARIO

- criterios morfológicos
- criterios admisibilidad de usos
- unidad: manzana /cuadra especialmente sectores consolidados.
- características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.
- espacios no edificables: características de permeabilidad

PRESERVACIÓN

- sentido amplio no necesariamente histórico
- medidas especiales de protección
- sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales.
- urbanizaciones determinadas
- arquitectura especial



CÓDIGO URBANÍSTICO

AMBIENTE

- correspondencia entre población residente y usuaria.
- disponibilidad de infraestructura de servicios básicos.
- estrategias de adaptación al cambio climático global, vulnerabilidad de la ciudad.
- consideración casos de riesgo en función de la acumulación de actividades similares potencialmente molestas.

ESPACIO PÚBLICO

- consideración morfología, componentes, actividades y las formas de uso de los espacios de superficie y aéreos que lo conformen.
- unidad de diseño / calidad paisajística.
- paisaje urbano /visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas,
- componentes naturales y sus componentes antrópicos
- espacio público como una unidad funcional/ criterios de compatibilidad entre las actividades que en él se desarrollan.



CODIGO DE LA EDIFICACION

(1944)

- ***Establece restricciones al dominio privado por razones de interés público***
- ***Restricciones: altura, número de pisos, volumen y distribución de los edificios, superficie y ubicación de los patios de aire y luz, ubicación y usos de los edificios, proporción ideal del número de moradores; normas para la subdivisión de los terrenos, etc.***
- ***No especifica factores de ocupación del suelo para determinar volúmenes construibles. Los mismos se deducen de las normas de altura, retiros de fondo y frente obligatorios y patios interiores de ventilación, lo cual da un factor de ocupación del suelo máximo ligeramente variable según las dimensiones del terreno.***
- ***Mínima superficie propia construida/ persona que el CE autoriza: 12 m²***
- ***Usos generales por habitante: 28,5 m²***



CODIGO PLANEAMIENTO URBANO (1977)

- Normas como instrumento necesario para la puesta en práctica de los objetivos fundamentales contenidos en el Plano Director (instrumento técnico y jurídico que establece la estructura futura de la ciudad, conjugando la realidad urbana del momento con los modernos criterios de previsiones urbanísticas)
- Dotar de una nueva estructura urbana a la ciudad.
- Dictar normas que ordenen, con previsión, el crecimiento de la ciudad.
- Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.



NORMATIVA ACTUAL

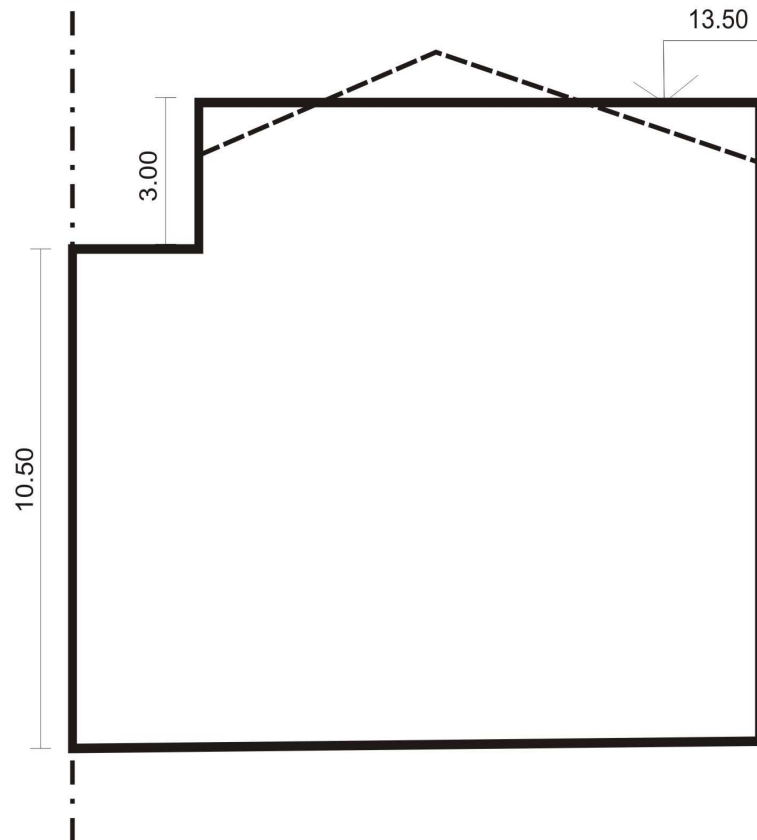
Código de Planeamiento Urbano (CABA)

Ley 449

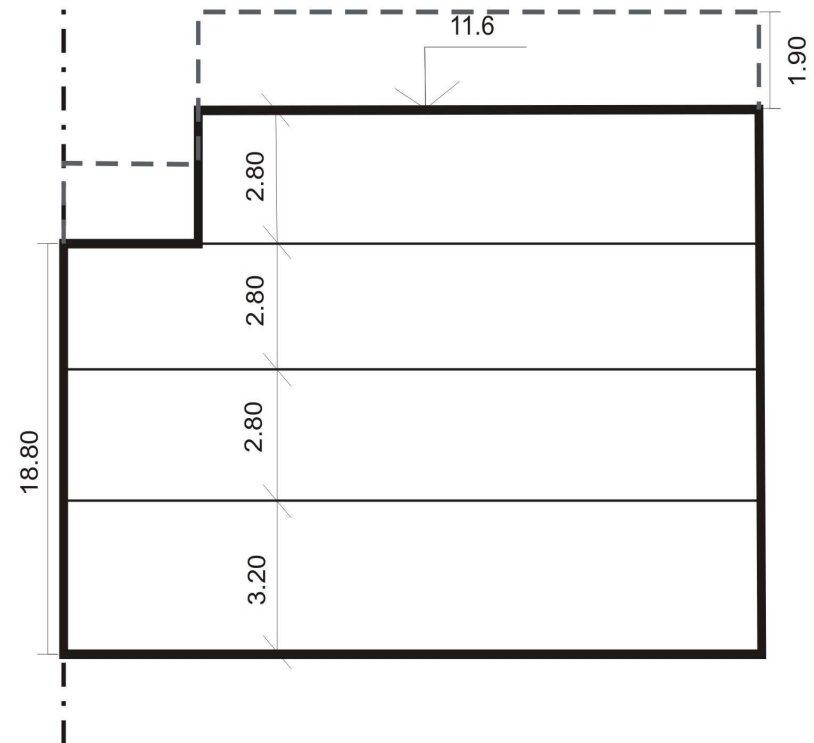
Año 2000



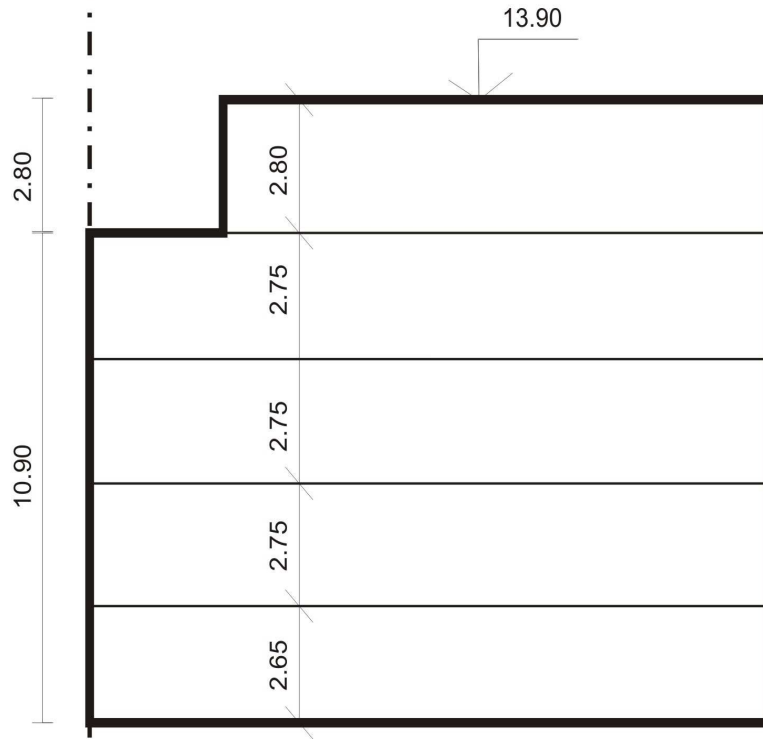
Volumen que permite la zonificación



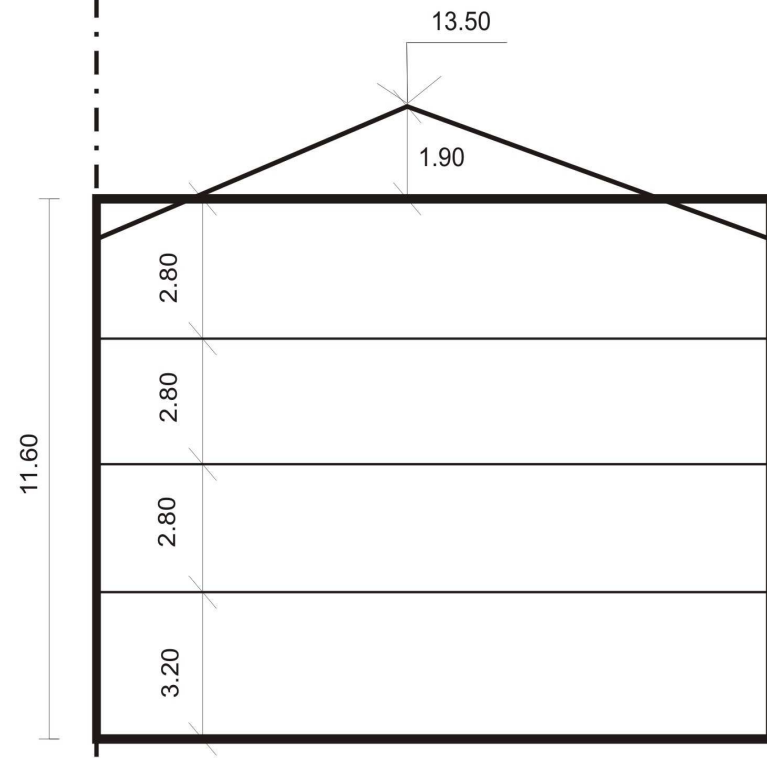
Volumen que se desarrolla dentro del permitido, sin superar altura ("desperdicio" sector punteado)



Volumen + 3 % con losas de 0.15
que se construye en el distrito



Volumen sin retiro de frente
que completa 4 niveles iguales

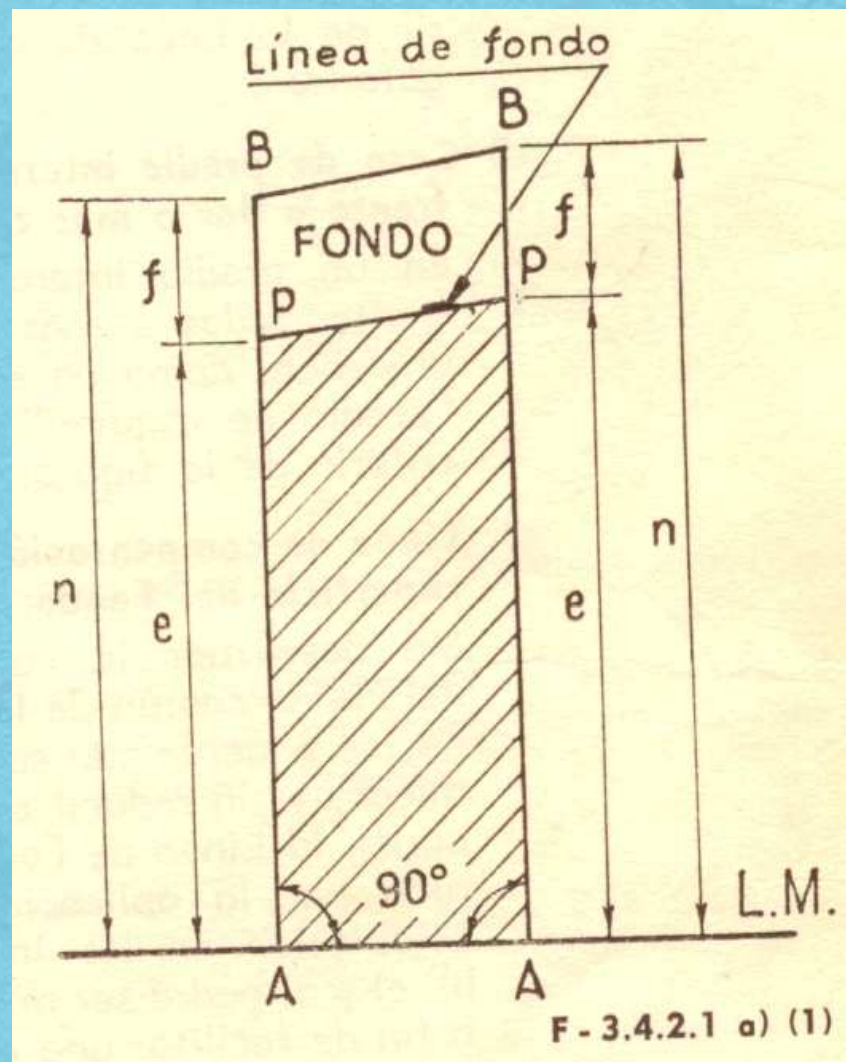


COMPARACION NORMATIVA

	CODIGO DE LA EDIFICACION 1944	CODIGO PLANEAMIENTO URBANO 1977/2000	CODIGO URBANISTICO Etapa investigación
TEJIDO EDILICIO	Unidad: parcela, calle, cuadra.	Unidad: manzana, calle, parcela. FOS FOT	<u>Criterio morfológico</u> Manzana/ cuadra: unidades primarias de configuración, aspectos deseables de los sectores consolidados.
AREA EDIFICABLE	Proporcional a la profundidad de la parcela	Líneas de edificación de frente y contrafrente "fijas". Sin relación con la dimensión de los predios	Por retiro de fondo Por profundidad Por franja edificable Por similitud linderos Por conjunción de algunas
ALTURA	Alturas máximas: HM Alturas fijas: HF Alturas reguladas y lineamientos: HL Perfil sobre la altura de fachada	Alturas máximas según anchos de calles o alturas establecidas Alturas fijas Perfil sobre la altura de fachada	Alturas máximas Alturas fijas Alturas reguladas Alturas linderos Perfil sobre la altura de fachada
RETIROS DE FRENTE	No exigible Exigible: distintas profundidades	No exigible Exigible: 3,00 M. (1,00 M.)	No exigible Exigible De acuerdo a linderos Conjunción

	CODIGO DE LA EDIFICACION (1944)	CODIGO PLANEAMIENTO URBANO (1977/2000)	CODIGO URBANISTICO Etapa investigación
ZONIFICACIÓN	Distritos según el uso: R1 a R8 C1 a C5 I1 a I4 Distritos según la altura Distritos según el área edificable Distritos según urbanizaciones determinadas DU (U 1 a U10) , a determinar UF, espacios verdes UP.	Distritos según el uso y la altura (subíndices) : Residenciales: R1 – R2 Centrales: C1, C2, C3 Equipamiento: E1, E2, E3, E4 Industriales: I1, I2 Distritos U 1 a U37, AE, UF, P, UP, RU APH 1 a APH 50 Catalogación de edificios	<u>Orientación unificada para todos los sectores urbanos que ameriten medidas especiales de protección.</u> <u>Reconocimiento rasgos locales específicos.</u> <u>Sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial</u> <u>Urbanización determinada</u> <u>Arquitectura Especial</u>
USOS	Usos dominantes Usos permitidos Clasificación carácter "general" Factores restrictivos para industrias: clases Peligrosas, Insalubres, Incómodas	Usos dominantes Usos permitidos Referencia C Usos no/conformes Clasificación carácter "exhaustivo" Factores restrictivos Cuadros N° 5.2.1 a) y b) Clasificación grado de molestia Ciudad productiva	<u>Admisibilidad de usos</u> <u>Actividades potencialmente molestas, considerarán riesgos en función de la acumulación de usos similares en la misma zona.</u> Normas evaluación de impacto Adecuación unidades de uso/ actividades.
GESTIÓN INSTRUMENTOS		Convenios urbanísticos Modificaciones al código FEREC, etc.	Instrumentos varios

Código de Edificación



Código 1977

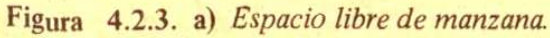
El diagrama ilustra el concepto de 'Espacio libre de manzana' (free block space) según el Código 1977. Se compone de dos partes: una planta superior y un corte transversal inferior.

PLANTA: Muestra un cuadrado con una 'línea interna de basamento' (basement internal line) y una 'línea de frente interno de edificios entre medianeras' (internal front line of buildings between sidewalks). El espacio central es el 'centro libre de manzana'. Las dimensiones indicadas son 25 m, 30 m, 9.00 m, 1/3, y 3 m. Las líneas de fachada están etiquetadas como 'L.E.' (línea de fachada).

CORTE A A': Muestra el perfil del espacio libre de manzana, etiquetado como 'ESPACIO LIBRE DE MANZANA (d)'. Las dimensiones horizontales son 25 m, 30 m, y 1/3. El espacio libre de manzana está sombreado.

DIMENSION DE LA MANZANA: Muestra la dimensión total de la manzana, dividida en tres partes iguales de 1/3.

Figura 4.2.3. a) Espacio libre de manzana.



Código vigente

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

LINEA DE FRENTE INTERNO Y LINEA INTERNA DE BASAMENTO

FIGURA N°
4.2.3 y
4.2.4
(Ver I.O.)

FIGURA N° 4.2.4

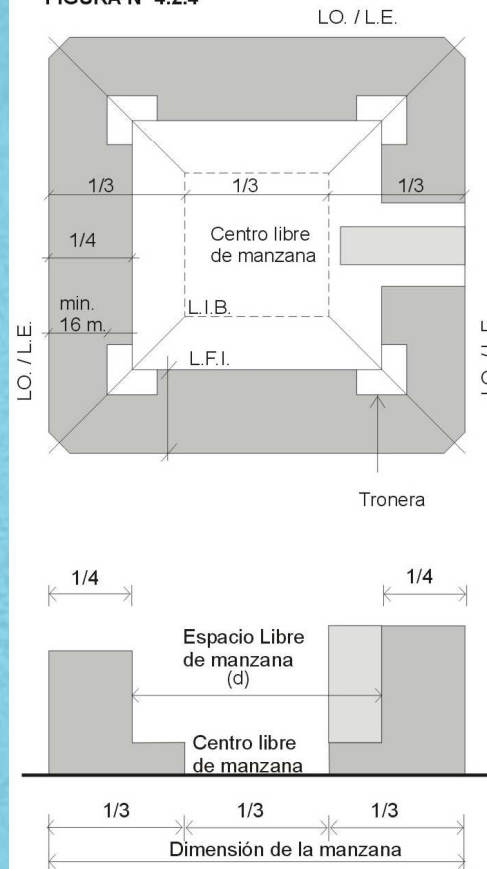


FIGURA N° 4.2.3
CASO A

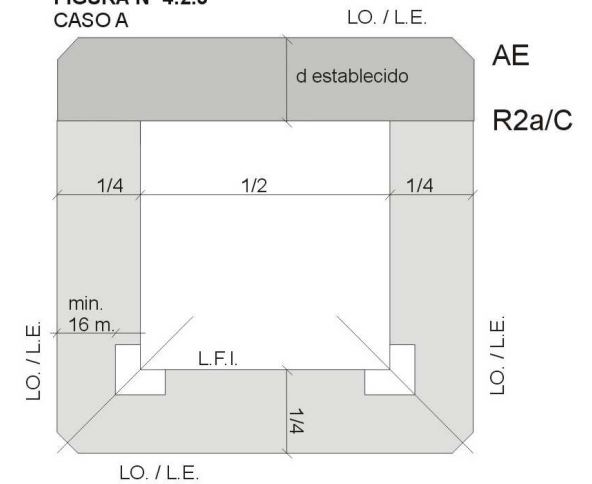
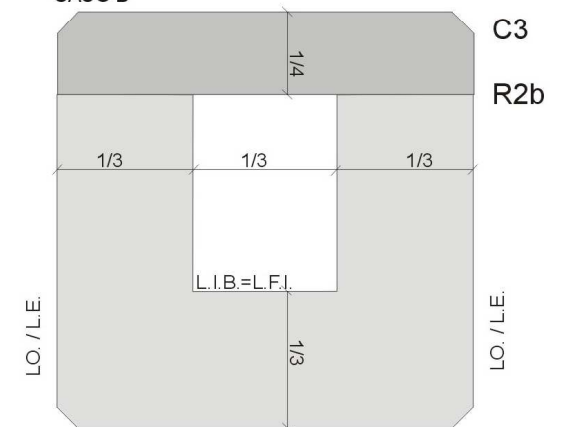
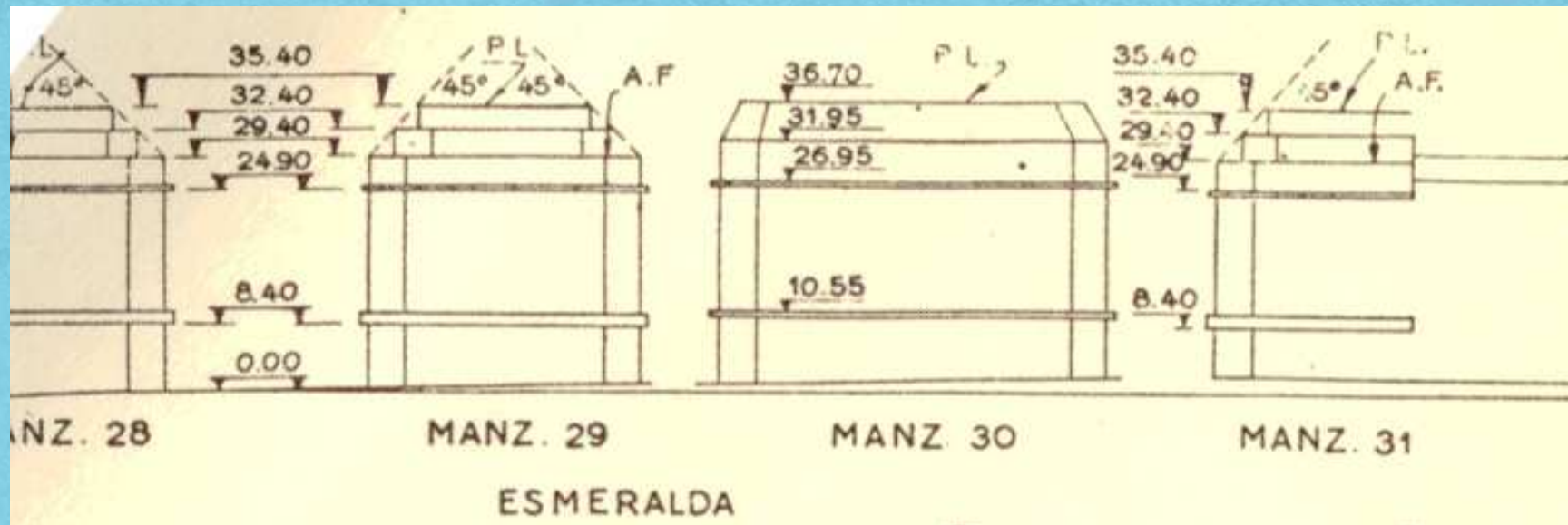


FIGURA N° 4.2.3
CASO B



Normativa morfológica mantenida por los distintos Códigos



Normativa morfológica mantenida por los distintos Códigos

