

ANÁLISIS DEL TÍTULO 10 DEL CÓDIGO URBANÍSTICO

El Título 10 Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires, cierra ese ordenamiento con una serie heterogénea de instituciones. Estas son:

- 10.1. Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (ECCT)*
 - 10.1.1. Transferencia de la Equivalencia de Capacidad Constructiva*
 - 10.1.2. Registro Público de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT)*
 - 10.1.3. Tabla de Valores de Incidencia del Suelo para la Determinación del monto de las Equivalencias de la Capacidad Constructiva*
 - 10.1.4. Procedimiento, cálculo, y registro de la ECCT*
 - 10.1.5. Adquisición de ECCT*
 - 10.1.6. Destino de los Fondos generados por las Cesiones de Equivalencias de Capacidad Constructiva*
 - 10.1.7. Fases de Aplicación*
- 10.2. Plan de Sector*
- 10.3. Planes para Equipamientos Urbanos*
- 10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²)*
- 10.5. Plan de Detalle*
- 10.6. Plan de Comunas*
- 10.7. Plan Temático*
- 10.8. Polos Productivos*
- 10.9. Convenios Urbanísticos*
- 10.10. Participación Público Privada*
- 10.11. Desarrollo de Instrumentos de Participación y Monitoreo*
 - 10.11.1. Instrumentos de Participación*
 - 10.11.2. Instrumentos de Monitoreo*
 - a) Monitoreo General.*
 - b) Monitoreos Particulares.*
 - c) Monitoreo de Instrumentos.*
- 10.12. Programas de Actuación Urbanística*
 - 10.12.1. Programa de Articulación Metropolitana*
 - 10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica*
 - 10.12.3. Programa de Ciudad Resiliente*
 - 10.12.4. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social (EIS)*
 - 10.12.5. Programa Equidad de Género e Inclusión de la Diversidad Sexual*
 - 10.12.6. Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito*
 - 10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales*
 - 10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad*

Ordenadas en relación a su origen las instituciones del Título 10 del CUR:

a) Vienen de la Sección Ocho Renovación Urbana del derogado CPU; b) Vienen de la Sección Nueve Modificaciones al Código del derogado CPU; c) Vienen de la Sección Diez Protección Patrimonial del derogado CPU; d) Vienen de Incorporaciones por Leyes Especiales al derogado CPU; e) Son originarias del CUR y, el punto *10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²)*, es equivalente al artículo 2.2.2. del derogado CPU. Así tenemos:

a) Vienen de la Sección Ocho Renovación Urbana del derogado CPU	b) Vienen de la Sección Nueve Modificaciones al Código del derogado CPU	c) Vienen de la Sección Diez Protección Patrimonial del derogado CPU	d) Vienen de Incorporaciones por Leyes Especiales al derogado CPU	e) Son originarias del CUR
10.9. Convenios Urbanísticos	10.2. Plan de Sector 10.5. Plan de Detalle	10.1. Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (ECCT) 10.1.1. Transferencia de la Equivalencia de Capacidad Constructiva 10.1.2. Registro Público de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT) 10.1.3. Tabla de Valores de Incidencia del Suelo para la Determinación del monto de las Equivalencias de la Capacidad Constructiva 10.1.4. Procedimiento, cálculo, y registro de la ECCT 10.1.5. Adquisición de ECCT 10.1.6. Destino de los Fondos generados por las Cesiones de Equivalencias de Capacidad Constructiva 10.1.7. Fases de Aplicación	10.8. Polos Productivos	10.3. Planes para Equipamientos Urbanos 10.10. Participación Público Privada 10.6. Plan de Comunas 10.7. Plan Temático 10.11. Desarrollo de Instrumentos de Participación y Monitoreo 10.11.1. Instrumentos de Participación 10.11.2. Instrumentos de Monitoreo a) Monitoreo General. b) Monitoreos Particulares. c) Monitoreo de Instrumentos. 10.12. Programas de Actuación Urbanística 10.12.1. Programa de Articulación Metropolitana 10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica 10.12.3. Programa de Ciudad Resiliente 10.12.4. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social (EIS) 10.12.5. Programa Equidad de Género e Inclusión de la Diversidad Sexual 10.12.6. Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito 10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales 10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad
2.2.2. CPU = 10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m2)				

La necesidad de ordenar, coordinar y reglamentar este cúmulo de instituciones que tienen a afectar el sistema general del CUR surge de su sola lectura.

El método "histórico" intentado sirve para demostrar la emancipación de las figuras provenientes del derogado CPU de su contexto e interpretación sistemática original para adquirir una nueva significación en el contexto y sistema del CUR.

Centraremos el análisis en los "Convenios Urbanísticos" y los "Planes" por su interrelación y límites particularmente difusos y superpuestos.

Veamos sus definiciones y asignación de competencias para su aprobación:

10.2. Plan de Sector	10.3. Planes para Equipamientos Urbanos	10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m ²)	10.5. Plan de Detalle	10.6. Plan de Comunas	10.7. Plan Temático	10.9. Convenios Urbanísticos
El Poder Ejecutivo podrá elaborar Programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo de un área.	Cualquier interesado y/u órgano o repartición del Poder Ejecutivo podrá presentar planes para el desarrollo de equipamientos urbanos públicos y/o privados de grandes dimensiones	Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m ²) podrá presentar al Organismo Competente y al Consejo para su	Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen cinco mil (5.000)m ² podrán	El Plan de Comunas tiene por objetivo desarrollar por el Organismo Competente conjuntamente la participación primaria de las propias Comunas, los aspectos particulares de sus	Los Planes Temáticos están integrados por las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares y	Son los acuerdos celebrados por las jurisdicciones y entidades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Estado

	<p>importancia.</p>	<p>aprobación, un proyecto para redistribuir la capacidad constructiva dentro de la parcela, siempre que dé cumplimiento a las normas de Usos del Suelo del Título 3, los planos límites y que su porcentaje de ocupación del suelo no exceda los metros cuadrados de la banda edificable previstos para cada área. En estos casos también se deberá cumplir con las siguientes disposiciones de tejido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En todas las fachadas sobre vía pública se deberá efectuar tratamiento arquitectónico de igual jerarquía de diseño y materiales. - No se deberán generar nuevas medianeras - A nivel de la Acera y/o Vereda las fachadas deberán ser tratadas de forma que resulten permeables y se integren con el paisaje 	<p>solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma. En caso de considerarlo conveniente, el Organismo Competente elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial. En el supuesto de manzanas de menos de diez mil (10.000) m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana. Los Planes de Detalle implican presentar la reconfiguración parcelaria, planos de usos y de obra.</p>	<p>respectivos territorios, debiendo guardar congruencia con los planes de las restantes. Comuna y con los lineamientos establecidos por el Plan Urbano Ambiental para la Ciudad en su conjunto.</p>	<p>requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión de la Ciudad. Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas, a través del Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano. Debe contener los indicadores y requerimientos para ejercer el uso promovido, su edificabilidad y localización.</p>	<p>Nacional, como así también en las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adquisiciones de Fiduciarias de Inmuebles (AFI), - Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU), - Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU), - Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC), - Estructuras o Edificios Inconclusos (EI), - Desarrollo que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico, - Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que
--	---------------------	--	---	--	--	---

		urbano.				<p>no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento</p> <p>– Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1 de este Código. En los Convenios se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado. En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación al Estado, la cual se definirá en cada caso.</p>
Los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4.	Los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4.		Para el caso que propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como de mixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes	¿Los aprueban las Comunas?	La aprobación de estos planes se realiza por Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

			deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4..			
	podrá presentar al Organismo Competente y al Consejo para su aprobación	(Interpretación "a contrario" Para el caso en que NO propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como emixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes podrán ser aprobados por el Ejecutivo)			Los Convenios sobre inmuebles de interés patrimonial o de mejoramiento de condiciones sanitarias de conventillos, inquilinatos o casas de pensión que no impliquen la modificación de indicadores urbanísticos serán aprobados por el Poder Ejecutivo.

De esta comparación surge la necesidad de aclarar la forma de presentación de las solicitudes, su contenido y el contenido del acto de aprobación.

En el caso de los Planes de Detalle y de Comunas es necesario aclarar también, la autoridad encargada de la aprobación.

La mayor similitud, y con ella, la mayor necesidad de tipificación, reglamentación y distinción se da entre los Planes para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) y de Detalle (CUR 10.4. y 10.5..) y los Convenios Urbanísticos.(CUR 10.9.)

10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m ²)	10.5. Plan de Detalle	10.9. Convenios Urbanísticos
<p>Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) podrá presentar al Organismo Competente y al Consejo para su aprobación, un proyecto para redistribuir la capacidad constructiva dentro de la parcela, siempre que dé cumplimiento a las normas de Usos del Suelo del Título 3, los planos límites y que su porcentaje de ocupación del suelo no exceda los metros cuadrados de la banda edificable previstos para cada área.</p> <p>En estos casos también se deberá cumplir con las siguientes disposiciones de tejido:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En todas las fachadas sobre vía pública se deberá efectuar tratamiento arquitectónico de igual jerarquía de diseño y materiales. - No se deberán generar nuevas medianeras - A nivel de la Acera y/o Vereda las fachadas deberán ser tratadas de forma que resulten permeables y se integren con el paisaje urbano. 	<p>Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen cinco mil (5.000) m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.</p> <p>En caso de considerarlo conveniente, el Organismo Competente elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.</p> <p>En el supuesto de manzanas de menos de diez mil (10.000) m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana. Los Planes de Detalle implican presentar la reconfiguración parcelaria, planos de usos y de obra.</p>	<p>Son los acuerdos celebrados por las jurisdicciones y entidades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI), - Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU), - Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU), - Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC), - Estructuras o Edificios Inconclusos (EI), - Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico, - Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento, - Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1 de este Código. <p>En los Convenios se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado.</p> <p>En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación</p>

		al Estado, la cual se definirá en cada caso.
	Para el caso que propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como de mixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4..	Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.
.... podrá presentar al Organismo Competente y al Consejo para su aprobación	(Interpretación "a contrario" Para el caso en que NO propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como de mixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes podrán ser aprobados por el Ejecutivo)	Los Convenios sobre inmuebles de interés patrimonial o de mejoramiento de condiciones sanitarias de conventillos, inquilinatos o casas de pensión que no impliquen la modificación de indicadores urbanísticos serán aprobados por el Poder Ejecutivo.

Grupo de trabajo del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo

Noviembre 2020