

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- El objeto de la presente ley es el de limitar las nuevas construcciones o ampliaciones que se lleven a cabo en toda manzana cuya “Capacidad Constructiva” o “Índice de Constructividad” remanente sea cero (0) o negativo.

Artículo 2º.- La Capacidad Constructiva resulta de la diferencia entre la sumatoria de las superficies construibles en las parcelas de una manzana, de acuerdo a la normativa urbana vigente, y la sumatoria de las superficies parcelarias efectivamente construida en ella.

Artículo 3º.- No serán permitidas en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, nuevas construcciones o ampliaciones que conlleven al aumento de superficie cubierta, cuando la manzana sobre la que se pretende construir tenga su índice de Saturación de la Capacidad Constructiva menor o igual a cero.

Artículo 4º.- Todo proyecto para una nueva construcción o ampliación con aumento de superficie cubierta, cuya capacidad constructiva parcelaria remanente se encuentre localizada en una manzana cuya Capacidad Constructiva sea cero (0) o negativo solo podrá compensar su capacidad constructiva remanente en los términos de la Ley 4461 sobre Transferencia de la Capacidad Constructiva, 10.2.11.4 Casos de aplicación de la Capacidad Constructiva Transferible (CCT).

Artículo 5º.- A fin de completar el tejido urbano y homogeneizar las alturas podrá aplicarse el enrase entre edificios existentes.

Artículo 6º.- Es autoridad de aplicación de la presente ley, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o la dependencia que en su futuro lo reemplace.

Artículo 7º.- El Poder Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, publicará las manzanas que carecen de capacidad constructiva remanente, actualizándolas anualmente.

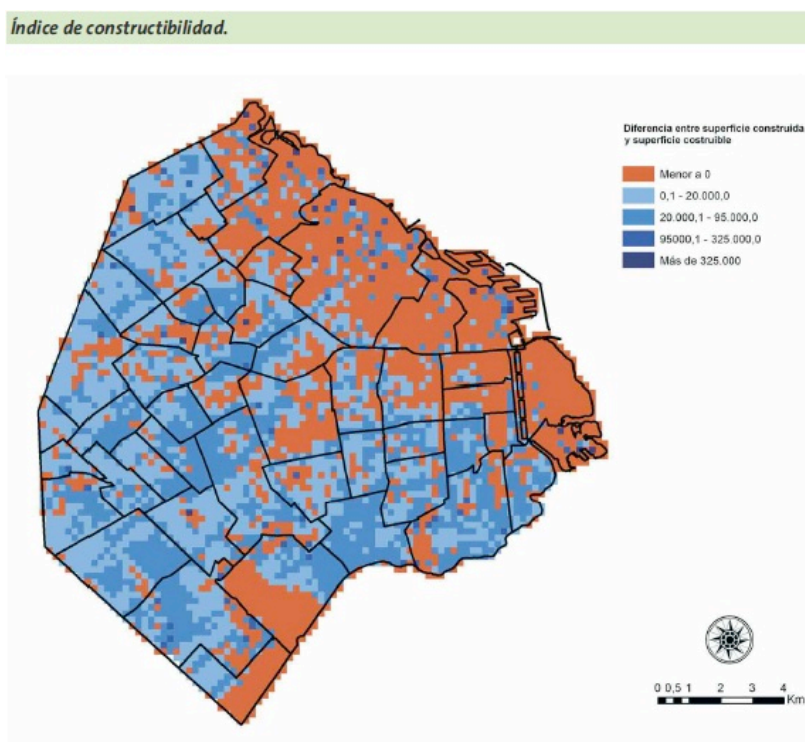
Artículo 8º.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La densificación edilicia en diversos barrios se encuentran saturadas en relación a la capacidad constructiva prevista por el Código de Planeamiento Urbano (Ley 449) por lo cual es necesario regularizar dicha situación.

La aplicación de un "*Índice de Constructibilidad*", que resulta como la diferencia entre la superficie construible de acuerdo a la normativa urbana vigente y la superficie efectivamente construida, permite identificar zonas que han agotado la capacidad constructiva, así como aquellas que poseen un alto grado de constructividad potencial ociosa. En el Mapa que presenta el "*Índice de Constructibilidad*" se estima por grillas de análisis las áreas más y menos consolidadas de la Ciudad.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

GCABA-MDU-SSP (2010), "*Atlas II de Indicadores de desarrollo urbano de la CABA*", Bs.As.

El "*Índice de Constructibilidad*" del GCBA indica que parte de los barrios de Belgrano, Recoleta, Retiro, San Nicolás, San Telmo, Puerto Madero, tienen más del 90 por ciento de las manzanas "*saturadas reglamentariamente de edificaciones*", en tanto que en Palermo y Montserrat las manzanas "*saturadas reglamentariamente de edificaciones*" ocuparían algo más del 70 por ciento de sus barrios, así como Balvanera y Caballito tiene por lo menos un 50 por ciento de sus manzanas "*saturadas reglamentariamente de edificaciones*", al igual que los barrios de Núñez, Soldati y Villa Riachuelo.

Solo se permitirán los enrasos para homogeneizar las alturas y sumando la compensación de la capacidad constructiva remanente en los términos de la Ley 4461

Último cambio: 19/6/17 17:34:00 - Cantidad de caracteres: 3013 - Cantidad de palabras: 534

sobre Transferencia de la Capacidad Constructiva, se verá incentivada la construcción en otros barrios de la Ciudad.

Por todo lo expuesto, es que solicito la aprobación del presente proyecto de ley.