

INDICE

FORMULACIÓN Y DESARROLLO DE INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN, GESTIÓN Y/O FINANCIAMIENTO DE LOS PROYECTOS URBANOS PARTICULARES

Introducción	1
Estructura de planeamiento	4
Marco de referencia	5
Antecedentes	7
El modelo territorial	10
Instrumentos de gestión	11
Instrumentos de actuación	11
Convenio urbanístico de nueva urbanización	12
Convenio urbanístico de reforma urbana	13
Los instrumentos financieros	13
El Fondo de gestión territorial	13
El Fondo de Protección del Patrimonio Construido	13
Instrumentos de promoción	16
Consortio de Desarrollo urbanístico	16

Suelo creado y transferencia del derecho de construcción	19
Derecho de preferencia de compra	19
La transferencia de los indicadores urbanísticos	20
La compensación por recalificación urbanística	21
Banco de tierras	21
Instrumentos de protección	23
La declaración municipal de Área de Protección del Patrimonio	23
La declaración municipal de Área de Interés Urbanístico	24
La declaración municipal de Área de Interés Social	24
Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario – Impuesto progresivo a la tierra y/o edificios vacantes	25
Recuperación de costos de obras	25
Instrumentos de participación ciudadana	25
Comisión Municipal de Gestión Territorial o Consejo de Desarrollo Urbano	26
Audiencias Públicas	27
Normas sobre derecho de información urbanística y ambiental	27
Presupuesto participativo	28

Captación de plusvalías	29
Otros instrumentos de financiamiento	32
Órganos de formulación	37
Agencia de Desarrollo y Promoción urbana	37
Observatorio Urbano y Regional para el desarrollo territorial	38
Los PROGRAMAS como instrumento base de coordinación de las políticas de Desarrollo Local	39
PROPUESTA PARA LA INSTRUMENTACIÓN DEL NUEVO CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL EN EL MARCO DEL NUEVO MODELO TERRITORIAL	
Introducción. La zonificación o “zonning” como instrumento del Plan Urbano	47
La Visión Ambiental integrada a los nuevos instrumentos de gestión. La reglamentación necesaria para el PROGRAMA LA TRAMA VERDE LA TRAMA AZUL	50
Incorporación del Patrimonio como Visión integrada al Desarrollo Urbano. Instrumentación del PROGRAMA DISTRITO PATRIMONIAL	55
Un Antecedente interesante a momento de proponer nuevos instrumentos de Gestión: el Planeamiento Tácito Continuo	66
El Código de Planeamiento y los indicadores urbanísticos. Hacia la Construcción de un Código de Planeamiento como un “Manual de Gestión Urbana”	67
Visión crítica del código actual	74
Propuesta de Instrumentación	85
Nuevos Criterios. Selectividad Territorial	87

Propuesta de Zonificación por piezas del Modelo Territorial	94
Relaciones propuestas entre las piezas de desarrollo territorial y los instrumentos del Código	96
Propuesta de USOS	104
Manual de Gestión Urbana”: LAS PLUSVALIAS URBANAS	107
Recomendaciones Especiales	110
Propuesta del Subprograma VEREDAS INTELIGENTES	112
Implementación. BLOG del PLAN	116
ACTUALIZACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL DE BAHÍA BLANCA	
Cuadernillo de Diagnóstico	118
El banco de datos del Catastro	118
El SITeBB en el entorno de la Municipalidad de Bahía Blanca	119
Mapas Bahía Blanca	121
Capas (Layers) del SITeBB	122
Implementación del SITeBB	125
Propuesta	128
Organización del SITeBB	129

Base de Datos Alfa-Numérica.	130
Cartografía del SITeBB	135
Modelo Territorial con Mejoras	137
Nuevas opciones de software para el SITeBB	141
AutoCAD MAP 3D 2009	141
ArcGIS	143