

**ACTUALIZACIÓN DEL  
CÓDIGO URBANÍSTICO  
2023**

# > SOBRE ESTA REUNIÓN

## Momentos de la reunión

1. Metodología de trabajo: 5 minutos
2. Diagnóstico participativo: 10 minutos
3. Propuestas en estudio: 20 minutos
4. Preguntas y respuestas: hasta el fin del encuentro

## Normas de convivencia

- Levantar la mano o usar el chat para anotarse en la lista de oradores
- Respetar las opiniones de todos los participantes
- No interrumpir
- Mantenerse en el tema de la reunión, respetando el tiempo que todos/as le están dedicando a estar presentes hoy

## > IMPULSO VECINAL DE LA MODIFICACIÓN

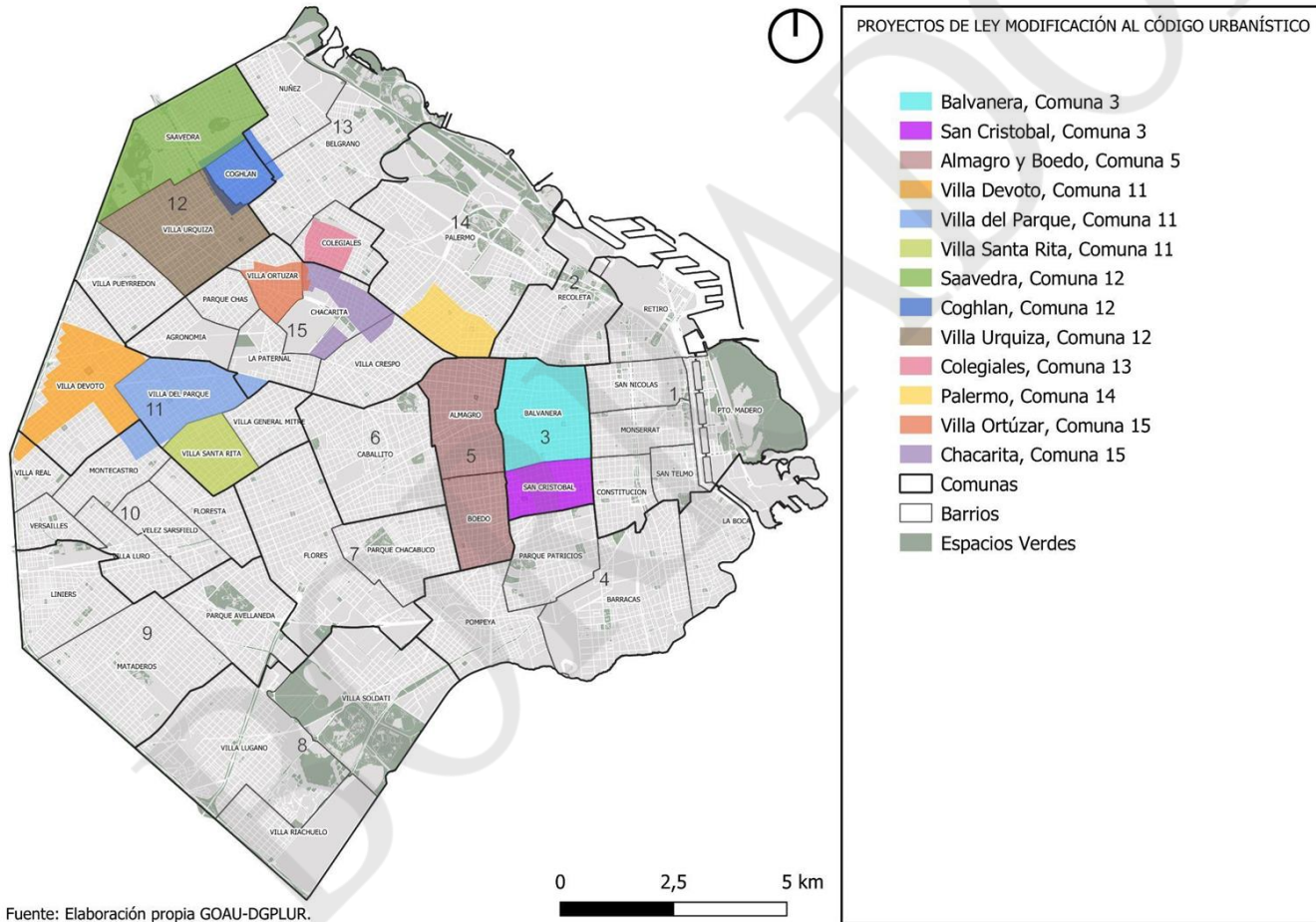
**Siete asociaciones vecinales presentaron espontáneamente proyectos de ley de modificación del CUR.**

**Se trabajó con los barrios para detectar las tensiones comunes y las específicas de cada uno.**

**A los proyectos presentados se sumaron 8 barrios más que comparten al menos un aspecto de las problemáticas relevadas.**

**Se elaboraron propuestas preliminares para abordar cada una de las tensiones.**

# > POLÍGONOS AFECTADOS A CAMBIO NORMATIVO



# METODOLOGÍA PARTICIPATIVA

# > PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARTICIPATIVO

Saavedra

Coghlan

Colegiales

Villa Ortúzar

Chacarita

Devoto

Villa del Parque

Villa Santa Rita

Boedo

Núñez

Palermo

Villa Crespo

Balvanera

Almagro

San Cristóbal

**RECORRIDAS**  
con vecinas y vecinos  
en 15 barrios de la ciudad

**DINÁMICA ANTROPOLÓGICA**

# DIAGNÓSTICO



# > TENSIÓN: ALTURA Y MORFOLOGÍA

## ALTURA





# > TENSIÓN: OCUPACIÓN DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

## CENTRO LIBRE DE MANZANA



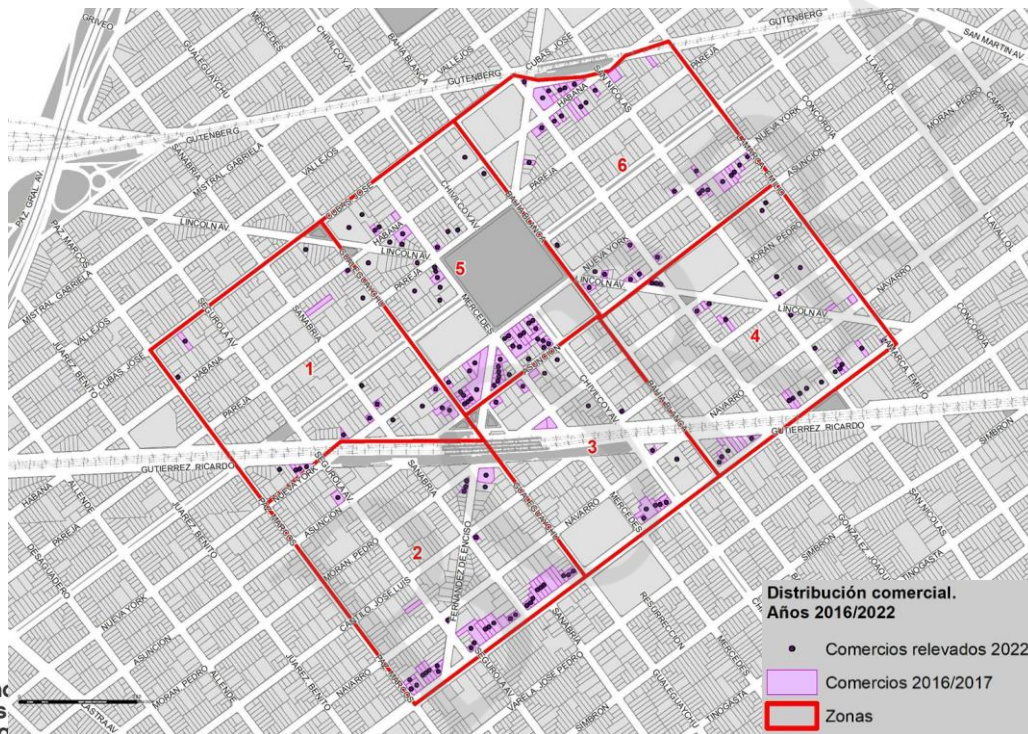
Líneas Internas de Basamento (L.I.B)

Líneas de Frente Interno (L.F.I)



# > TENSIÓN: SATURACIÓN DE USOS

## SATURACIÓN DE USOS



Análisis de usos en **Villa Devoto** en 2022



## > TENSIÓN: PATRIMONIO

### PATRIMONIO

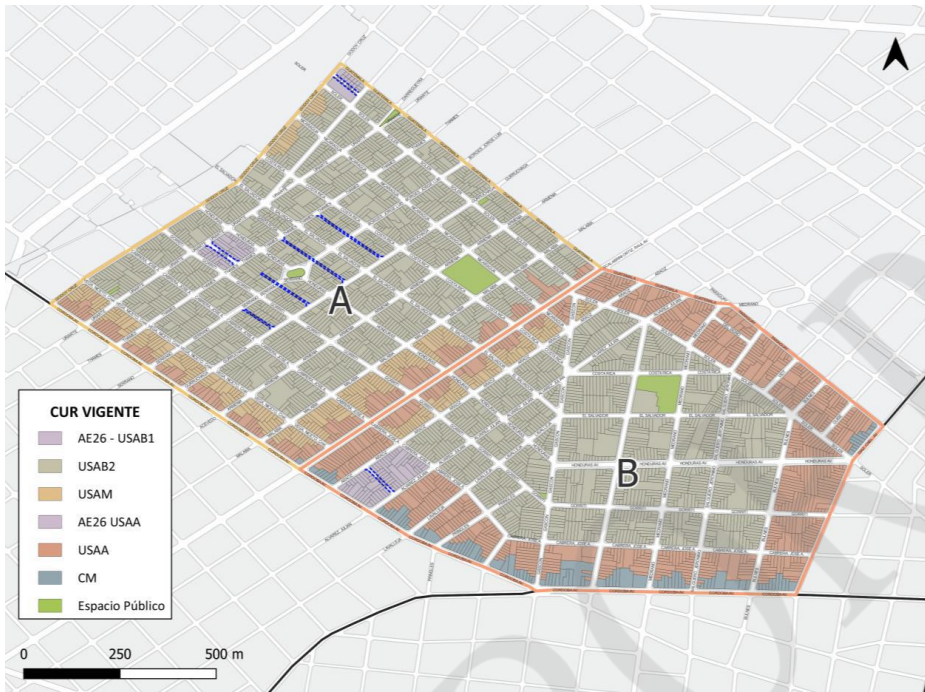


Ejemplo surgido en las recorridas:  
una casa percibida como de valor  
patrimonial e identitario próxima a  
ser demolida en el barrio de Villa Del  
Parque.

# PROPUESTAS

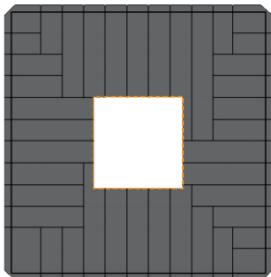


# > ALTURA Y MORFOLOGÍA -> AJUSTE DE ALTURAS (EJ. BARRIO DE PALERMO)

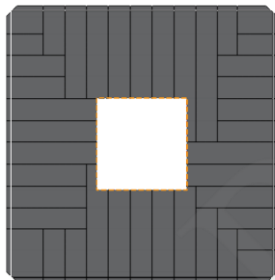


# > CENTRO LIBRE DE MANZANA -> MODIFICACIÓN USAB1 Y USAB2

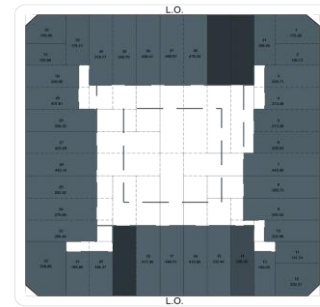
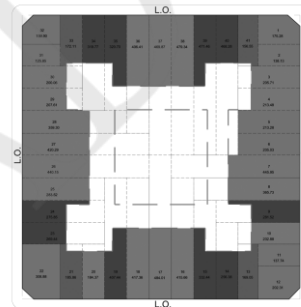
## CPU (R2b1)



## USAB1 y 2: Situación actual



## USAB1 y 2: Variantes en estudio



**51.987 m<sup>2</sup>**

**S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS**

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m<sup>2</sup>)

**52.405 m<sup>2</sup>**

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m<sup>2</sup>)

**39.058 m<sup>2</sup>**

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**

SUP. DEL ELM: 33% (3.979m<sup>2</sup>)

**41.730 m<sup>2</sup>**

**CAPACIDAD CONSTRUCTIVA**

SUP. DEL ELM: 29% (3.467m<sup>2</sup>)



# > SATURACIÓN DE USOS -> REGULACIÓN EN UN NUEVO ARTÍCULO

## SATURACIÓN DE USOS



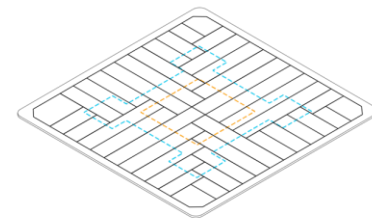
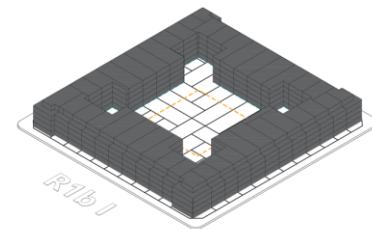
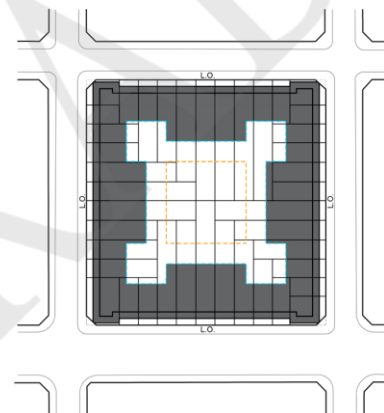
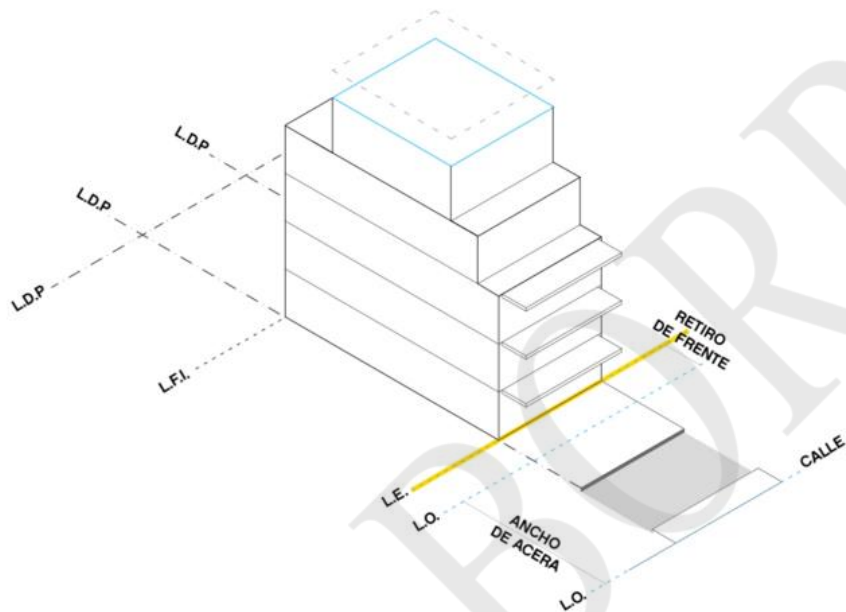
### Nuevo artículo de “Saturación de Usos”:

- Garantizar la mixtura de usos en toda la ciudad.
- Evitar el Zoning (antiguo código).
- Promover la pluralidad.
- Garantizar la proximidad (concepto de Ciudad a 15 minutos).

Análisis de usos **gastronómicos** por eje de calle.

# > RETIRO DE FRENTE -> ESTUDIO DE RECOMPOSICIÓN

## RETIRO DE FRENTE



S/ F.O.T.		S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS		RETIRO DE FRENTE	
SUP. PARCELA	11.955 m <sup>2</sup>	RE	6.836,28 m <sup>2</sup>	RETIRO DE FRENTE	5.118,72 m <sup>2</sup>
F.O.T.	1	3 <sup>a</sup> A. 3 <sup>o</sup> Nivel	6.836,28 m <sup>2</sup> x 3 = 20.508,84 m <sup>2</sup>	RETIRO DE FRENTE	5.118,72 m <sup>2</sup>
SUP. EDIFICABLE	11.955 m <sup>2</sup>	4 <sup>o</sup> Nivel (retiro)	5.582,42 m <sup>2</sup>	RETIRO DE FRENTE	5.118,72 m <sup>2</sup>
SUP. DEDUCIBLE (20%)	2.391 m <sup>2</sup>	TOTAL	32.927,54 m <sup>2</sup>	RETIRO DE FRENTE	5.118,72 m <sup>2</sup>
TOTAL	14.346 m <sup>2</sup>			RETIRO DE FRENTE	5.118,72 m <sup>2</sup>

Algunos barrios tienen históricamente retiros que serán reconsiderados en la modificación normativa.

# > PATRIMONIO -> LEY FIRME PARA EL CATÁLOGO PREVENTIVO



## DESCRIPCIÓN

Se está elaborando un proyecto de ley para otorgar ley firme a los inmuebles patrimoniales que se encuentran en **catálogo preventivo**.

Estos inmuebles pasarán a integrar el Catálogo definitivo, Listado de inmuebles catalogados del Anexo I del Código Urbanístico.

## SITUACIÓN ACTUAL:

- **9.421** Inmuebles catalogados en la Ciudad de Buenos Aires
- **5.212** inmuebles en catálogo definitivo (Ley firme anexo I Código Urbanístico)
- **4.209** inmuebles en catálogo preventivo sin ley firme.

## Nivel de protección

Integral	■
Estructural	■
Cautelar	■

# > PATRIMONIO -> LEY FIRME PARA EL CATÁLOGO PREVENTIVO



## DESCRIPCIÓN

Se está elaborando un proyecto de ley para otorgar ley firme a los inmuebles patrimoniales que se encuentran en **catálogo preventivo**.

Estos inmuebles pasarán a integrar el Catálogo definitivo, Listado de inmuebles catalogados del Anexo I del Código Urbanístico.

## SITUACIÓN ACTUAL:

- **9.421** Inmuebles catalogados en la Ciudad de Buenos Aires
- **5.212** inmuebles en catálogo definitivo (Ley firme anexo I Código Urbanístico)
- **4.209** inmuebles en catálogo preventivo sin ley firme.

## Nivel de protección

Integral	■
Estructural	■
Cautelar	■

# Preguntas