



POR QUÉ LO AJUSTAMOS?

NO ES UNA REFORMA DE CÓDIGO

son ajustes para profundizar sus lineamientos generales



1.1.4. Modificaciones al Código Urbanístico

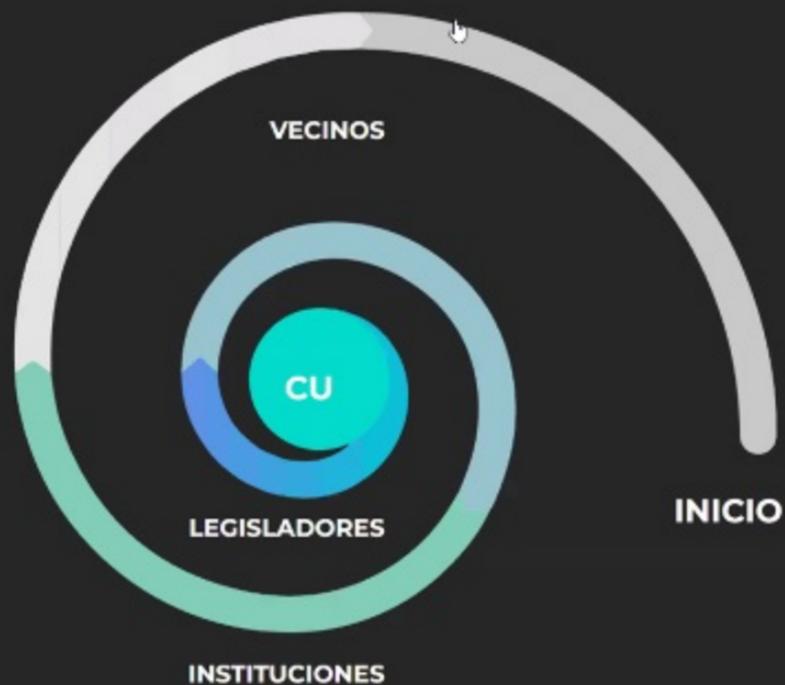
La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de sus competencias, tratará toda propuesta de modificación al presente Código, a través del procedimiento de doble lectura prescrito en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

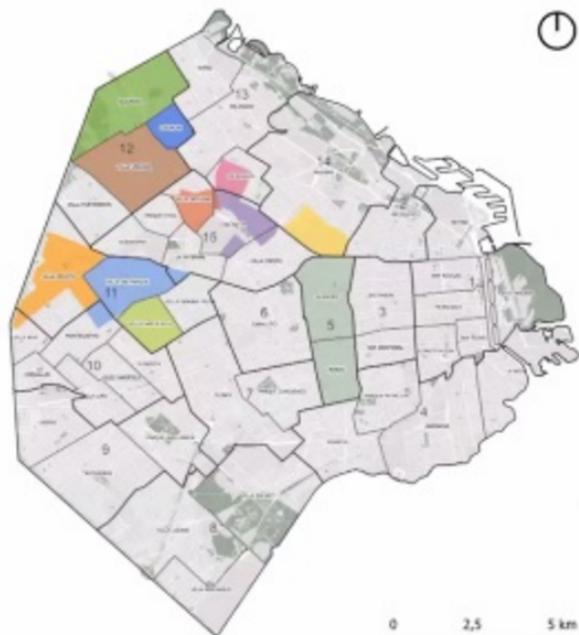
Establécese la **evaluación del presente Código por el Poder Ejecutivo cada cuatro años**, en relación con el Plan Urbano Ambiental vigente. Dicha Evaluación deberá realizarse con los instrumentos de participación y monitoreo del Título 10.



PROCESO PARTICIPATIVO

METODOLOGÍA PARTICIPATIVA





Fuente: Elaboración propia GOAU-OGPLUB.



Saavedra

Coghlan

Colegiales

Villa Ortúzar

Chacarita

Devoto

Villa del Parque

Villa Santa Rita

Boedo

Núñez

Palermo

Villa Crespo

Bahvanera

Almagro

San Cristóbal

RECORRIDAS con vecinas y
vecinos en 15 barrios de la ciudad
+ de 30 REUNIONES de trabajo



PROFESIONALES

- Sociedad Central de Arquitectos (SCA)
- Consejo profesional de arquitectura y urbanismo (CPAU)
- Profesionales independientes

CÁMARAS Y DESARROLLADORES

- Cámara empresaria de desarrolladores urbanos (CEDU)
- Alianza Urbana
- Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires
- Consejo Profesional de Ingeniería Civil

CIUDADANÍA

- Foro Participativo Permanente (FPP)
- Comisión Asesora (CA)





QUÉ AJUSTAMOS?

Criterios generales



Es una propuesta de ajuste al cur



Cumple con la revisión cada 4 años



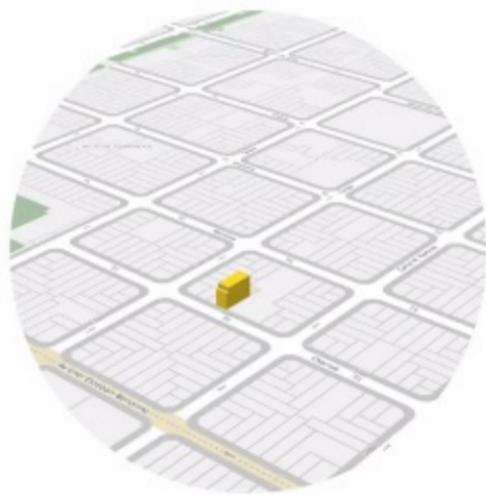
Busca el equilibrio urbano



Fomenta la protección del patrimonio



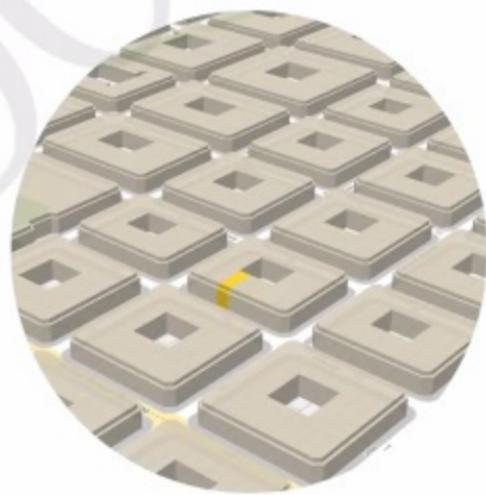
Incorpora el concepto de incentivo



CPU se centraba en las parcelas



CUr trabaja en manzanas



CUr estudia toda la ciudad y su desarrollo en general

Criterios particulares

Diferenciar la **Identidad de los barrios** y la **identidad de los corredores**. Estudio de la ciudad por sectores y segmentos buscando distinguir qué identidad prima en cada uno.

Fomentar el **completamiento de tejido** y la conformación de una **carpa homogénea** evitando los gradientes en las manzanas .

Consolidar el **desarrollo urbano en las subcentralidades urbanas** donde se concentra la infraestructura de servicio, la matriz de transporte y la mejor cobertura de las necesidades de la vida cotidiana.

Promover la **conservación y revalorización del patrimonio urbano** de la Ciudad.

Repensar las **transiciones normativas** entre los barrios y los corredores **evitando grandes saltos de altura**.

Incentivar la **mixtura de usos** para el desarrollo de subcentralidades de escala barrial.

OPORTUNIDAD

EQUILIBRIO

PATRIMONIO

INCENTIVOS

BARRIO

Ajuste de alturas en planchetas.
Priorizar las escalas barriales.

CIUDAD

Impulso al desarrollo del sur.
Consolidación de la zona norte

EQUILIBRIO



MANZANA

USAB 0, 1 y 2
Ajuste de pisadas y alturas
Revisión de los llenos y vacíos
Ampliación del CLM

Ciudad - Barrios - Manzana



NORTE:

Mercado inmobiliario saturado.
Desarrollo urbano compacto.
Mayor demanda y oferta.
Mayor densidad.

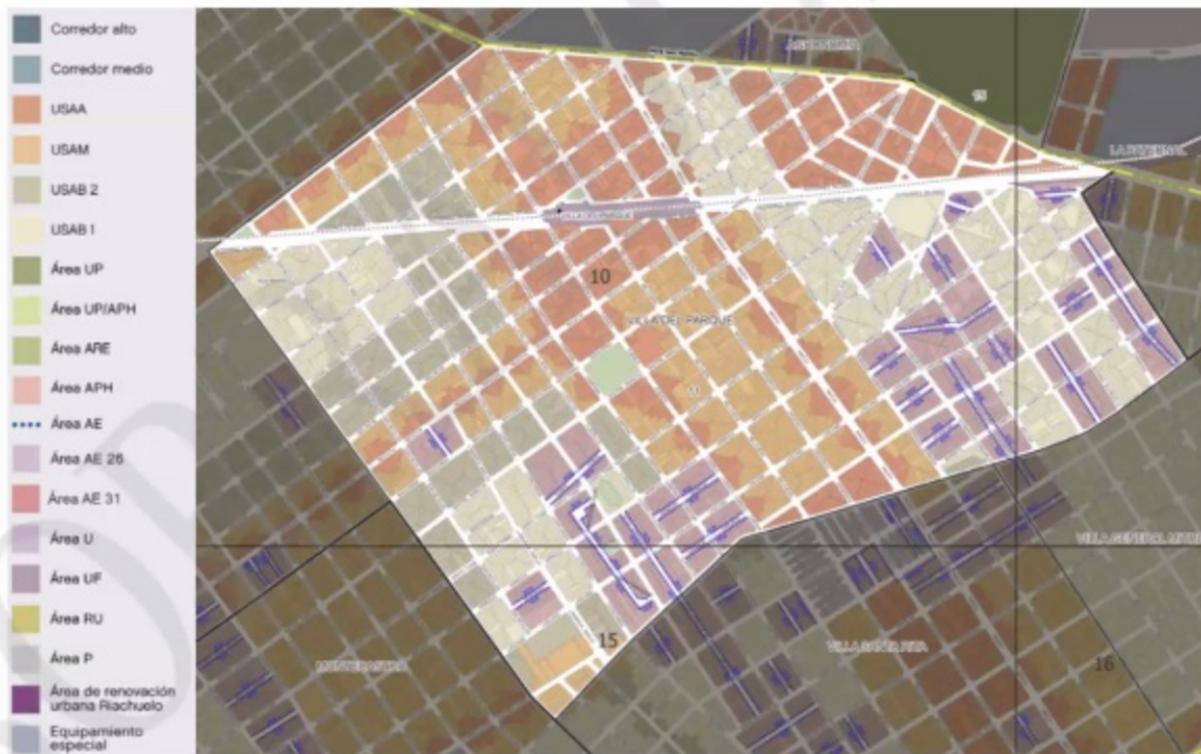
SUR:

Espacio libre y vacante.
Grandes terrenos disponibles.
Menos oferta inmobiliaria.
Menos demanda.
Menos densidad.

Ciudad - Barrios - Manzana

Estudio de la Ciudad poniendo el foco en los barrios para cuidar las zonas de baja densidad. Indicadores propuestos:

- Uso residencial unifamiliar
- Altura de tejido existente
- Área libre por manzana
- Retiros de frente de 3m
- Huella Tapiz



Ciudad - Barrios - Manzana

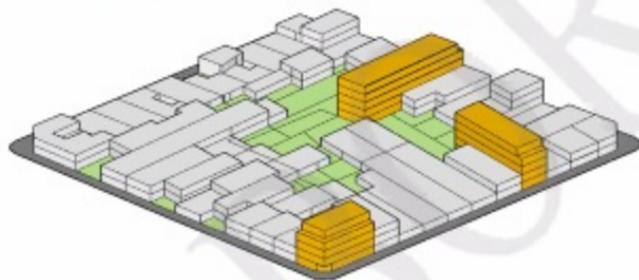
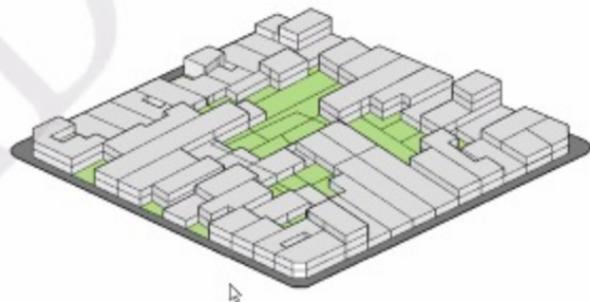
**Caso
ejemplo**

Análisis - R2bl / USAB 1

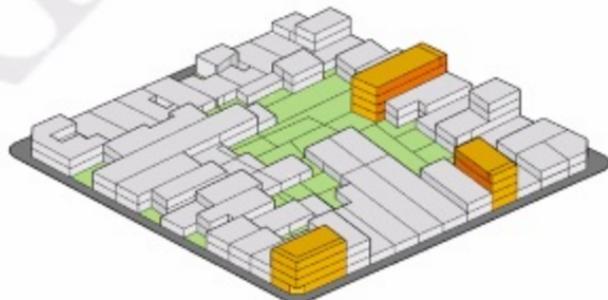
Manzana 019-016 (Jose A.Cabrera, Armenia, Gorriti y Gurruchaga)
Comuna 14 - Palermo



Consolidación actual de la manzana



CUR actual - USAB 2



CUR propuesta - USAB 1

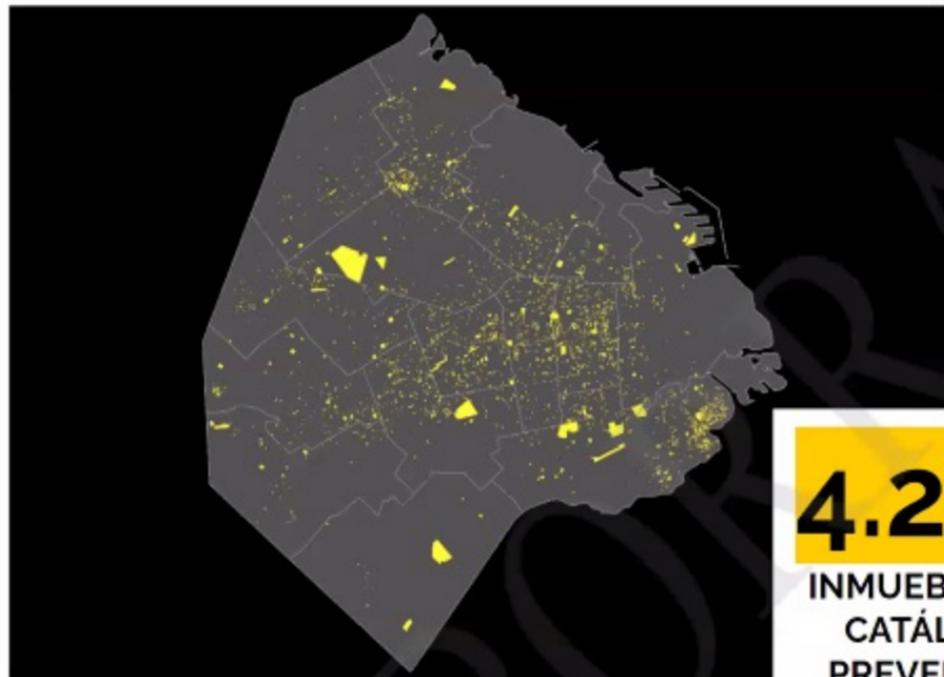
OPORTUNIDAD

EQUILIBRIO

PATRIMONIO

INCENTIVOS

Oportunidad - Patrimonio



4.209

INMUEBLES EN
CATÁLOGO
PREVENTIVO
(A LA ESPERA DE
UNA LEY FIRME)

3 inmuebles

NIVEL INTEGRAL

99 inmuebles

NIVEL ESTRUCTURAL

4.100 inmuebles

NIVEL CAUTELAR

7 inmuebles

NIVEL ESPECIAL

Oportunidad - Incentivos

*GENERAR UN SISTEMA DE INCENTIVOS QUE PROMOCIONE EL
DESARROLLO DEL SUR Y FOMENTE LA PROTECCIÓN DEL
PATRIMONIO DE LA CIUDAD.*

DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



CREAR UN SISTEMA DE INCENTIVOS PARA UN DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DONDE SE IMPULSE LA **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y AL DESARROLLO DEL SUR** MEDIANTE LA CONSOLIDACIÓN DE ZONAS RECEPTORAS DONDE SE CONCENTRAN LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.



1ER MODELO

MANTENER UN APH



2DO MODELO

DESARROLLO EN EL SUR

