

EL MOVIMIENTO

LA CIUDAD SOMOS QUIENES LA HABITAMOS



OBSERVATORIO DEL
DERECHO A LA CIUDAD



TALLER SOBRE EL CÓDIGO URBANÍSTICO

POR ABOG. JONATAN BALDIVIEZO

(31/6/2024)

 /Observatorio del Derecho a la Ciudad

 /ObservatorioDerechoalaCiudad

 /ObservatorioDerechoalaCiudad

 /observatorioODC

 /observatoriociudad

 www.observatoriociudad.org

Conocé al Observatorio y su trabajo
en defensa de derechos en la Ciudad



EL MOVIMIENTO

LA CIUDAD SOMOS QUIENES LA HABITAMOS

¿Te sumás?

    **elmovciudad**



 **Gracias por seguir nuestras redes**

Para recibir nuestros informes e invitaciones a acciones

<https://chat.whatsapp.com/KKocMXHxVn6111knDtJs4E>

 **Grupo de WhatsApp sobre el Código Urbanístico:**

<https://chat.whatsapp.com/DZWlluxMhADFC4hgc2SfKO>

Redes de El Movimiento:

<https://elmovciudad.com.ar/>

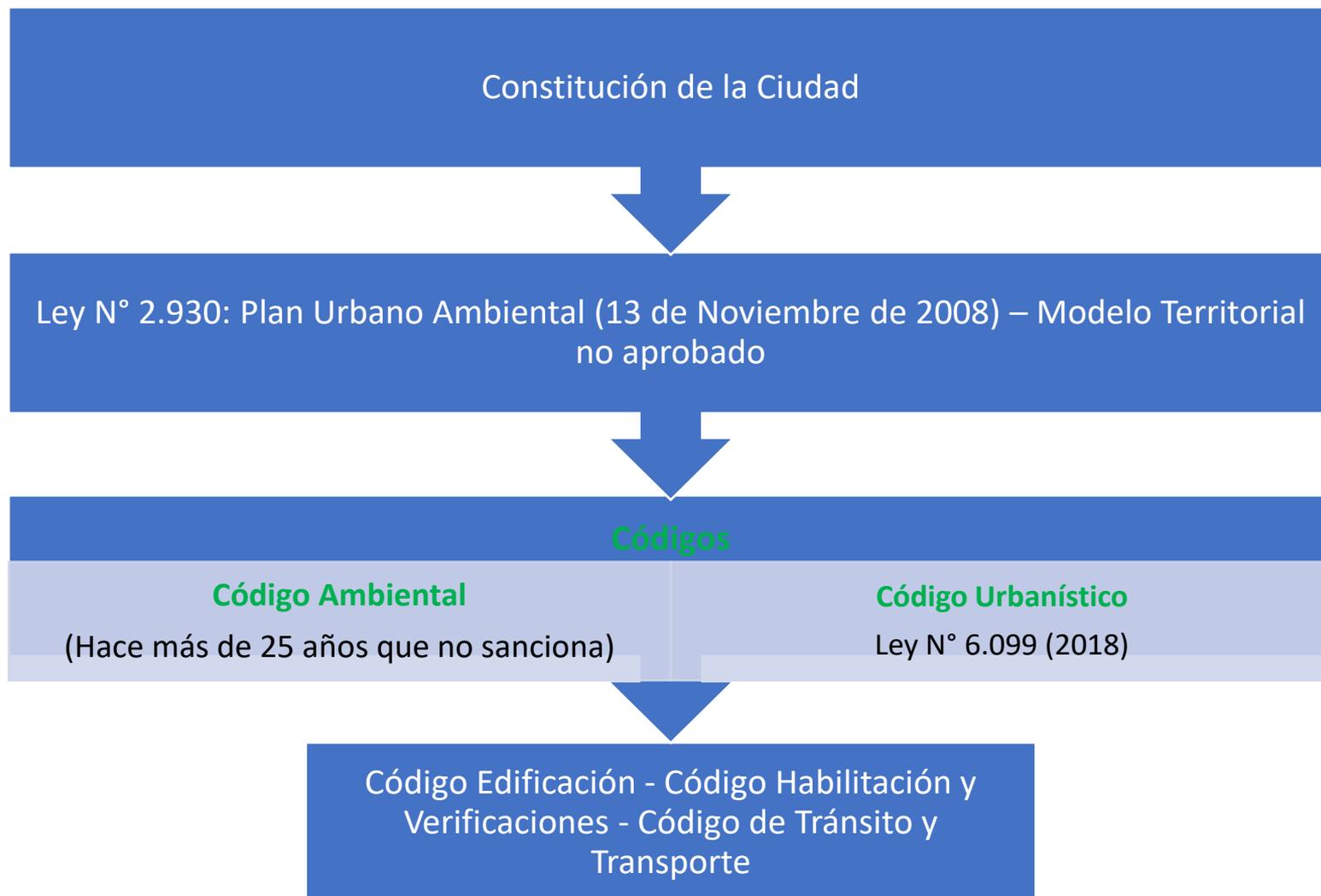
 **Facebook:** <https://www.facebook.com/ElMovCiudad/>

 **Twitter:** <https://twitter.com/ElMovCiudad/>

 **Instagram:** <https://www.instagram.com/ElMovCiudad/>

 **Telegram:** <https://t.me/ObservatorioDerechoalaCiudad>

Jerarquía normativa con relación a la Planificación de la Ciudad de Buenos Aires



CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD

Cláusula ambiental

Ambiente: “patrimonio común” de toda persona (Art. 26), con amparo (Art. 14) y audiencia pública (Art. 63).

Cláusula del planeamiento urbano ambiental

Política pública indelegable (Art. 27) definida en el PUA (Art. 29),

Proceso a cargo de un órgano interdisciplinario (CPUA) para un ordenamiento participativo y permanente.

El PUA: ley de doble lectura, al igual que el CPU, el C.E. (Arts. 89). Condiciona las normas urbanísticas y las obras públicas (Art. 29).

Derecho al hábitat adecuado y a la vivienda digna (art. 31).

CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD

ARTICULO 27.- La Ciudad desarrolla en **forma indelegable** una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el **área metropolitana**. Instrumenta un proceso de **ordenamiento territorial y ambiental participativo** y permanente que promueve:

CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD

ARTICULO 29.- La Ciudad define un **Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria** de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el artículo 81, que **constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas.**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Expte. Nº 5864/08 “Tudanca, Josefa Elisa Beatriz s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en ‘Tudanca, Josefa Elisa Beatriz c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)”:

“6. A esta altura de la exposición, conviene detenerse en el examen de la relación que el art. 29 de la CCBA prevé entre el PUA y el CPU. Dicha cláusula establece que el PUA constituirá **“(…) la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas”**. La idea de **“marco”** y el deber de **“ajustarse”** implican **pautas para el legislador y para los jueces**. En el caso de los primeros, supone la necesidad de concebir primeramente el PUA, tarea a cuyo fin deben nutrirse de las opiniones y conocimientos de expertos de las múltiples disciplinas que pueden aportar al diseño de un plan urbano, contenido ineludible puesto que la jurisdicción de nuestros legisladores tiene por objeto, no sólo, una gran urbe, sino que también involucra el aspecto ambiental, término que no debe ser leído como simplemente referido al ambiente, escenario por hipótesis ineludible tan pronto sea urbano, sino a la **perspectiva holística** desde la cual debe ser abordado. Volviendo de los atributos al objeto al que el constituyente los asigna, la **noción de “plan” supone una sistematización de cursos de acción en pos de objetivos prefijados**. Ello supone, en primer lugar, explicitar esos objetivos y luego reunirlos sistemáticamente, esto es, de manera que no se neutralicen o menoscaben los unos a los otros. Una vez hecho esto, fijar cursos de acción que lleven a su consecución para, nuevamente, sistematizar estos cursos de acción. Así visto, el PUA debe constituir la enunciación legislativa de un modelo ambiental. Este análisis encuentra respaldo absoluto en los debates que precedieron la sanción de la CCBA, su detallada transcripción fue hecha en ocasión de expedirme en los recursos suscitados por la medida cautelar oportunamente requerida y a ella me remito por razones de brevedad (fs. 87/102, expte. 4343/05). **(voto del Juez Luis Francisco Lozano)**

Ley 71

Artículo 1º - Establécese que el **organismo encargado** de la formulación y **actualización del Plan Urbano Ambiental** será el **Consejo del Plan Urbano Ambiental**, con competencia en ordenamiento territorial y ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 27, 29 y 104 inciso 22 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, que funcionará en el ámbito del Poder Ejecutivo.

LEY N° 71 (1998)

Artículo 2º.- El **Consejo del Plan Urbano Ambiental** estará integrado por:

1.El **Sr. Jefe de Gobierno, que presidirá el Consejo.**

2.El titular de **la Secretaria de Planeamiento Urbano** y Medio Ambiente o del organismo que en el futuro la reemplace, quien será el Coordinador del Consejo.

3.Cinco (5) técnicos/as profesionales, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas urbanos y/o ambientales, designados por el **Poder Ejecutivo.**

4.Nueve (9) técnicos/as profesionales, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas urbanos y/o ambientales, designados a **propuesta de la Legislatura.**

5.Cinco (5) titulares de las Subsecretarías de Planeamiento Urbano, Medio Ambiente, Obras Públicas, Transporte y Tránsito y Hacienda o de los organismos que en el futuro los reemplacen.

1996 - Constitución de la Ciudad – Art. 29 ordena aprobar un Plan Urbano Ambiental (PUA)



1998 – Ley N° 71 – Creación del Consejo de Plan Urbano Ambiental (COPUA)



2000 - Proyecto de Ley N° 3876-J-2000



2004 - Proyecto de Ley N° 864-J-2004



2008 - Ley N° 2.930 (13 de Noviembre)



2013 – 2014: Debió realizarse la 1ra Actualización del PUA



2018 – Se aprueba el Código Urbanístico sin actualizar el PUA



2020 – El 10 Junio, el GCBA anunció el inicio de discusión de la actualización del PUA en la Legislatura

https://www.youtube.com/watch?v=zt_bBK7Fhx4



2024 – El 21 de marzo, la Legislatura de la Ciudad designó a sus representantes en el COPUA

<https://parlamentaria.legislatura.gob.ar/pages/download.aspx?IdDoc=205677>

LEY N° 71 (1998)

PLAZOS, REVISIONES Y ACTUALIZACIONES

Artículo 15.- Se establecen revisiones y **actualizaciones** sucesivas del Plan Urbano Ambiental, **con un plazo no mayor de cinco (5) años** a partir su sanción por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. Se elaborarán en función de los resultados obtenidos y de las circunstancias producidas en el transcurso de cada período, las mismas forman parte inseparable del sistema de gestión urbanística y ambiental de la Ciudad. Su sanción estará sujeta al mismo régimen de aprobación que el Plan.

PLAN URBANO AMBIENTAL

Ley N° 2.930

Ley N° Artículo 1°.- La presente Ley constituye el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ley marco a la que **deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas.**

CoPUA

LEY 2930
**PLAN URBANO
AMBIENTAL**



Ministerio
de Desarrollo Urbano



NIVEL METROPOLITANO

ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

TRANSPORTE Y MOVILIDAD

HÁBITAT Y VIVIENDA

ESPACIOS PÚBLICOS

PRODUCCIÓN Y EMPLEO

PATRIMONIO URBANO

INSTRUMENTOS

- De Planificación
- De Gestión
- **Normativos**
- De Participación
- Monitoreo

PLAN URBANO AMBIENTAL

Ley N° 2.930

Instrumentos Normativos

Código Urbanístico
Código Ambiental
Código de Edificación
Código de Habilitaciones y Verificaciones

Art. 24.- Instrumentos Normativos.

Son disposiciones que **regulan la construcción y las formas de uso de la ciudad**, las que suelen compilarse en códigos Actualmente, la Ciudad cuenta con Códigos de Planeamiento Urbano (CPU), de Prevención de la Contaminación (CPC), de la Edificación (CE) y de Habilitaciones y Verificaciones (CHV), así como leyes ambientales y de accesibilidad. Se propone que estos Instrumentos sean reformulados de acuerdo a los siguientes criterios normativos:

CÓDIGO URBANÍSTICO

El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano

y tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores.

Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados.

La normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.

Los espacios no edificables deberán tener en cuenta sus características de permeabilidad en vista de las variables referentes a los escurrimientos pluviales y los consecuentes riesgos de anegabilidad.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Se reconocerán los sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales. Dado que los objetivos de preservación del actual Código de Planeamiento Urbano se reconocen no sólo en las Áreas de Protección Histórica sino también en los distritos caracterizados como “Urbanizaciones Determinadas” y “Arquitectura Especial”, se considera apropiado que en la elaboración del futuro Código Urbanístico **se revisen estas distinciones a fin de eliminar incongruencias y formular una orientación unificada para todos los sectores urbanos** que ameriten medidas especiales de protección.

Asimismo se deberá mantener **la correspondencia entre población residente y usuaria, y la disponibilidad de infraestructura de servicios básicos.**

Se incorporarán a los criterios de conformación urbana, aquellos derivados de las **estrategias de adaptación al cambio climático global**, considerando principalmente la vulnerabilidad de la ciudad a dicho fenómeno.

En los casos de **actividades potencialmente molestas**, se **considerarán sus riesgos en función de la acumulación de usos** similares en la misma zona.

Con respecto al espacio público se debe considerar el conjunto de disposiciones referentes a la morfología, los componentes, las actividades y las formas de uso de los espacios de superficie y aéreos que lo conformen. Se deberá considerar al **espacio público, como una unidad de diseño que engloba a todos sus componentes y que debe ser valorada por su calidad paisajística.**

El paisaje urbano se debe considerar a partir de una visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas, concibiéndolo como producto de la interacción dinámica de sus componentes naturales (tal como el relieve, la hidrología, la flora y la fauna) y sus componentes antrópicos (trazado urbano, tejido edilicio, infraestructuras, patrimonio histórico y monumental, etcétera.).

PLAN URBANO AMBIENTAL

Art. 29.- Sin perjuicio del ejercicio de sus responsabilidades en las tareas que la Ley y los reglamentos le han asignado, el Consejo del Plan Urbano Ambiental se abocará con carácter prioritario y en forma articulada al desarrollo de:

- a) Un **Modelo Territorial** que referencie gráficamente las principales estrategias establecidas en este Plan Urbano Ambiental.
- b) Un **Programa de Actuación sobre la temática Transporte y Movilidad**, en articulación con la Subsecretaría de Tránsito y Transporte.
- c) Un Programa de Actuación sobre la temática **Revitalización de la Zona Sur**, en articulación con la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- d) La **modificación de los instrumentos vigentes** a perfeccionar y el desarrollo de los restantes instrumentos propuestos en este Plan Urbano Ambiental, dando **especial prioridad al Código Urbanístico**. Dichas acciones se desarrollarán con carácter participativo, mediante el pleno funcionamiento del **Foro Participativo Permanente y la Comisión Asesora** (permanente y honoraria) del Plan Urbano Ambiental, y en **coordinación con las futuras Comunas, el Consejo de Planeamiento Estratégico**, y los restantes organismos del Gobierno de la Ciudad con incumbencias específicas en cada caso.

PLAN URBANO AMBIENTAL

TEJIDO EDILICIO PARCELARIO

- **criterios morfológicos**
- **criterios admisibilidad de usos**
- **unidad: manzana /cuadra especialmente sectores consolidados.**
- **características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.**
- **espacios no edificables: características de permeabilidad**

PRESERVACIÓN

- **sentido amplio no necesariamente histórico**
- **medidas especiales de protección**
- **sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales.**
- **urbanizaciones determinadas**
- **arquitectura especial**

PLAN URBANO AMBIENTAL

AMBIENTE

- **correspondencia entre población residente y usuaria.**
- **disponibilidad de infraestructura de servicios básicos.**
- **estrategias de adaptación al cambio climático global, vulnerabilidad de la ciudad.**
- **consideración casos de riesgo en función de la acumulación de actividades similares potencialmente molestas.**

ESPACIO PÚBLICO

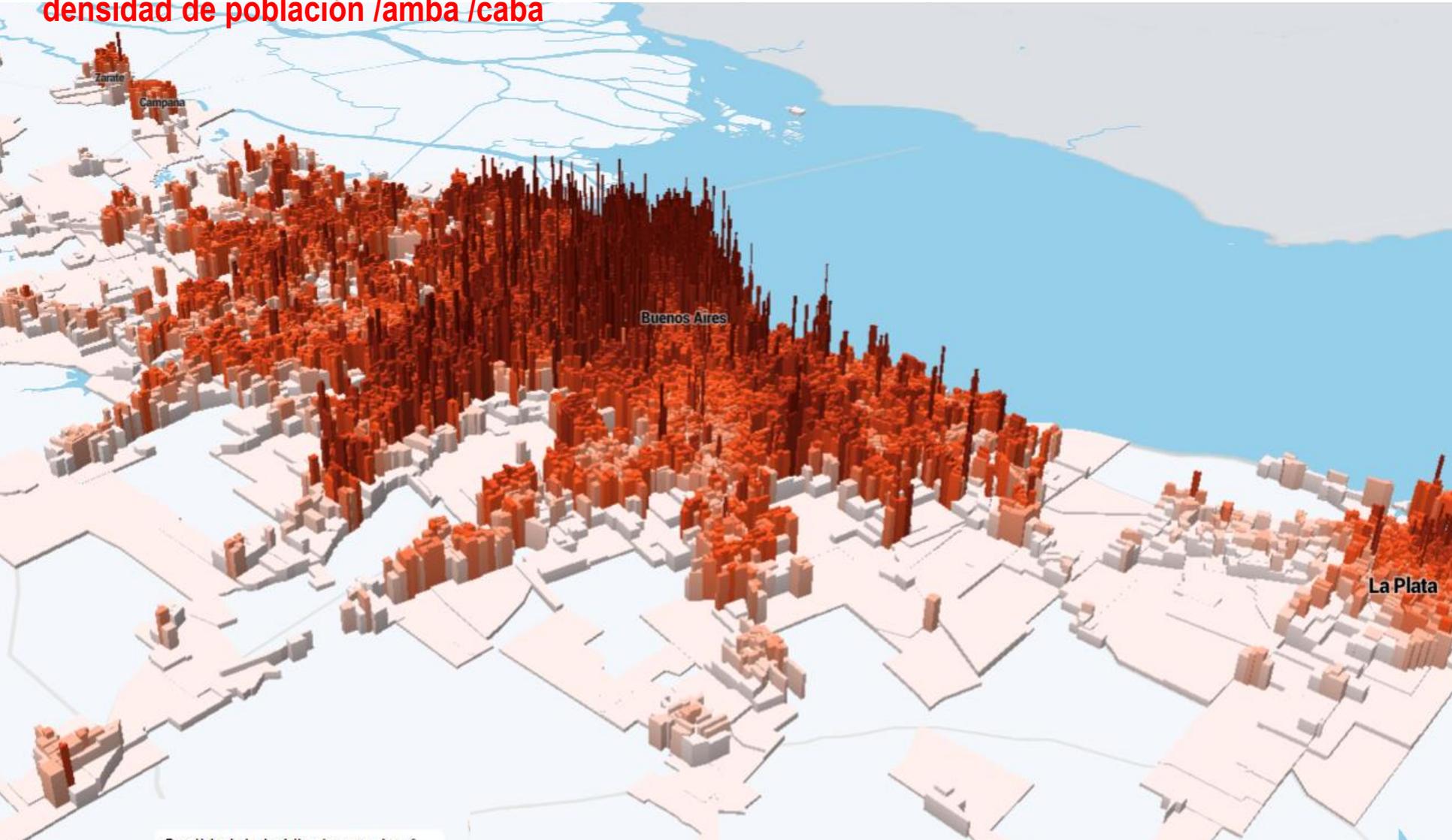
- **consideración morfología, componentes, actividades y las formas de uso de los espacios de superficie y aéreos que lo conformen.**
- **unidad de diseño / calidad paisajística.**
- **paisaje urbano /visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas,**
- **componentes naturales y sus componentes antrópicos**
- **espacio público como una unidad funcional/ criterios de compatibilidad entre las actividades que en él se desarrollan.**



URBANISMO ESPECULATIVO CONCENTRADOR

proceso socio territoriales

densidad de población /amba /caba



Densidad poblacional / Material aportado por la Prof. Rosa Aboy



Densidad de población

Habitantes por Ha.

1 - 150

160 - 204

205 - 443

444 - 650

651 - 2634

09.

Densidad de Población,
por Radio Censal, INDEC, Censo 2001

¿QUÉ DEBIÓ DISCUTIRSE PRIMERO?

1. La actualización del **Plan Urbano Ambiental** en cumplimiento del art. 15 de la Ley N° 71.
2. La aprobación del **Código Ambiental** ordenado por el Plan Urbano Ambiental (art. 24 inciso "b" de la Ley N° 2.930).
3. Aprobación del **Modelo Territorial** para la Ciudad de Buenos Aires.
4. La aprobación del **Plan Integral de Ordenamiento Territorial de la Cuenca del Río Matanza Riachuelo** en cumplimiento de sentencias dictadas en el marco de la causa "Mendoza".
5. La actualización del **Plan de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático** en cumplimiento del art. 8 de la Ley N° 3.871 (5 años). El Plan de Acción Climática 2050 fue aprobado el 29 de marzo del presente año por Resolución N° 23/21 de la Secretaría de Ambiente.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE

RESOLUCIÓN N° 406/GCABA/MDUYTGC/16

CREACIÓN DEL FORO DE DESARROLLO URBANO - MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y TECNOLOGÍA
- 1. LA MODERNIZACIÓN DE LOS TRÁMITES - NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO - CÓDIGO DE
PLANEAMIENTO URBANO - NUEVO CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN - NUEVA LEY DE ASOCIACIONES
PÚBLICO-PRIVADAS - RELACIONAMIENTO CON INSTITUCIONES EDUCATIVAS Y ESTUDIANTILES -
VIVIENDA SOCIAL - CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO DE LA CIUDAD - CONCURSOS INTEGRALES DE
PROYECTOS

EL MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y TRANSPORTE

RESUELVE:

Artículo 1º. - Créase el Foro de Desarrollo Urbano con el objetivo de asesorar al
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte en el análisis de los diferentes desafíos
del urbanismo moderno y colaborar en los procesos deliberativos en torno a las
nuevas reglas que determinarán la morfología de la Ciudad de Buenos Aires.

Que en su rol preponderante como colaborador, generador de ideas y discusiones del
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte se tratarán temas tales como:

1. La modernización de los trámites;
2. El nuevo Código Urbanístico y el nuevo Código de la Edificación;
3. La nueva Ley de asociaciones público-privadas;
4. La política de relacionamiento con instituciones educativas y estudiantiles;
5. La política de vivienda social;
6. La conservación del patrimonio de la Ciudad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
7. Los concursos integrales de proyectos;
8. Y todo otro tema que tenga interés e impacto en el planeamiento y desarrollo de la Ciudad.

¿QUIÉNES DISCUTIERON EL PROYECTO DEL CÓDIGO URBANÍSTICO?

Foro de Desarrollo Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Perfiles



Diego Abramzon

- › Arquitecto, Universidad de Buenos Aires.
- › Fundador del Estudio Abramzon & Asociados.



Eduardo Costantini

- › Licenciado en Economía, Universidad Católica Argentina y Máster en Economía de la Universidad de East Anglia, Inglaterra.
- › Presidente de Consultatio y de la Fundación Eduardo F. Costantini.



Juan Bautista Frigerio

- › Arquitecto, Universidad de Buenos Aires y Magíster en Arquitectura y Diseño Urbano, Universidad de Harvard.
- › Partner del Estudio Foster + Partners.



Rodolfo Miani

- › Fundador y titular de BMA Arquitectos y Asociados.



Raúl Sáenz Valiente

- › Director de CREAURBAN, Grupo ODS.



Pablo Pschepiurca

- › Arquitecto, Universidad de Buenos Aires.
- › Socio titular del estudio Aisenson.



Justo Solsona

- › Arquitecto, Universidad de Buenos Aires.
- › Miembro Fundador del Estudio Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Salaberry (MSGSSS).



Federico Weil

- › Ingeniero Industrial, Universidad de Buenos Aires y MBA, Wharton, Universidad de Pennsylvania.
- › Fundador y CEO de TGLT.



Sebastián Sommer

- › Máster en Science of Management, Universidad de Barcelona.
- › Fundador de Tayron Capital Group.

¿QUÉ DIJO LA JUSTICIA?

Nombre del Expediente: “*BALDIVIEZO JONATAN EMANUEL y otros CONTRA GCBA SOBRE AMPARO*”

Número: *A24068-2016/0*

Ciudad de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2016.

De este modo, y a aún dentro la instancia cautelar en la cual nos hallamos analizando la cuestión, surgen elementos contundentes que permiten afirmar que tanto la convocatoria ministerial como la efectiva integración del Foro, se halla sesgada por hacer lugar a una participación preferencial, básicamente la de los sectores del negocio inmobiliario.

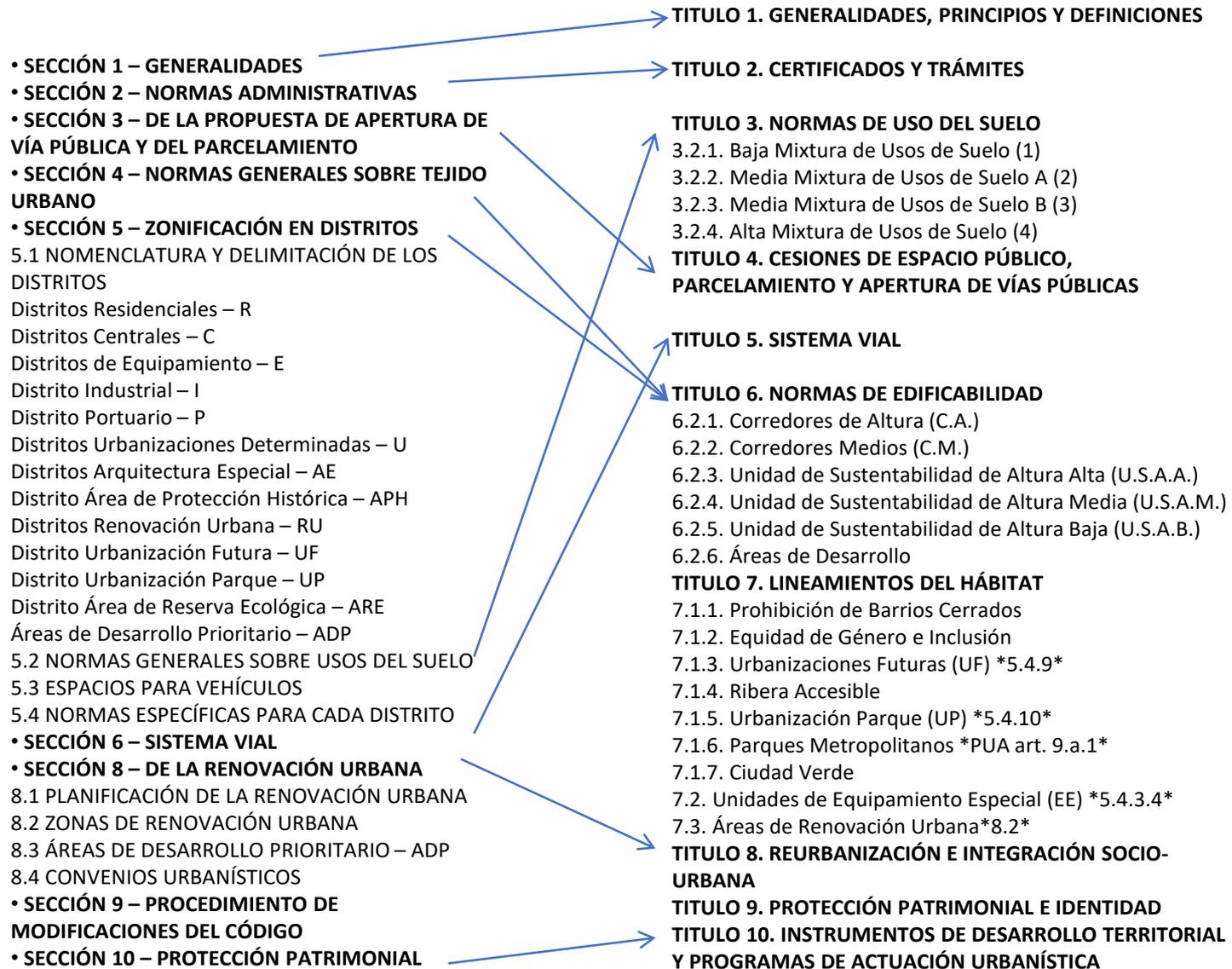
Si solo se convoca principalmente a los empresarios que desarrollan proyectos inmobiliarios, que pertenecen a un sector de la sociedad cuando en el fundamento del Foro se explicita que habrá “aportes de distintos actores de la sociedad civil”, y se deja de lado a todo el resto de las instituciones, y representantes de las misma, que forman parte de la sociedad civil, las perspectivas a ser explicitadas en los nuevos Código Urbanístico y Código de Edificación tendrán un sesgo que no reflejará la posición que pueden llegar a manifestar los miembros del resto de la sociedad civil por no haber sido convocados a participar de la discusión. En suma, dejando de lado la construcción de los consensos que dispone la Ley 2930.

CRITERIOS POSTULADOS EN EL NUEVO CÓDIGO

1. El **transporte público** como componente orientador del crecimiento de la ciudad. Los corredores vehiculares existentes definirán la densificación edilicia y la morfología estructural del tejido.
2. En cuanto a las actividades, se fomentará la **mixtura de usos**, desactivando el obsoleto concepto de *zoning* que hoy, de manera dominante, propone la normativa.
3. La **regulación de la altura** de las edificaciones dentro del tejido urbano.
4. La dotación prioritaria de **espacios públicos** de calidad.
5. El completamiento del tejido disgregado y la **jerarquización de esquinas** hoy deprimidas
6. Regulación desde **criterios morfológicos** -y no ya desde indicadores cuantitativos- es la clave para homogeneizar la forma que adquiera cada barrio.
7. Las **tipologías edilicias con perímetro libre** se localizarán en áreas prioritarias de desarrollo estratégico, tenderán a incorporar basamento para reconstruir el tejido y un programa de vivienda social como requisito para garantizar la mixtura social de la zona.
8. Eliminación de los premios a las plantas bajas libres, **los retiros de frentes** y otros, se apuesta a una **regulación del espacio privado** a partir de criterios morfológicos definidos desde el *espacio público*.
9. La promoción y la consolidación de **unidades de sustentabilidad urbana**. Estas unidades están pensadas desde la red primaria de circulación, y se componen en su interior de un sistema de vías secundarias saludables y sustentables.

Asimismo, de cara a la próxima década, surge como desafío la integración física y social de diferentes sectores de la ciudad que no se encuentran aún consolidados y que ofrecen infraestructura de calidad. En virtud del modelo territorial formulado, estas cuestiones serán recogidas por el nuevo Código como áreas de desarrollo estratégico de carácter prioritario, en especial en aquellos sectores más relegados.

CRITERIOS POSTULADOS EN EL NUEVO CÓDIGO



EL CÓDIGO URBANÍSTICO y sus modificaciones

Ley N° 6.099 sancionada el 6 de diciembre de 2018.

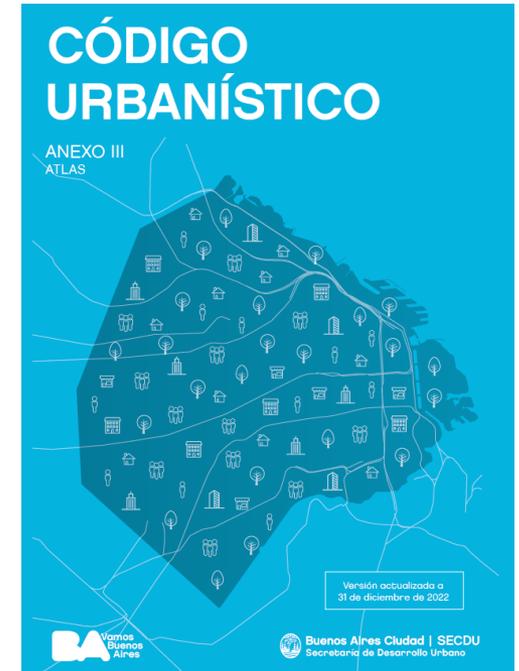
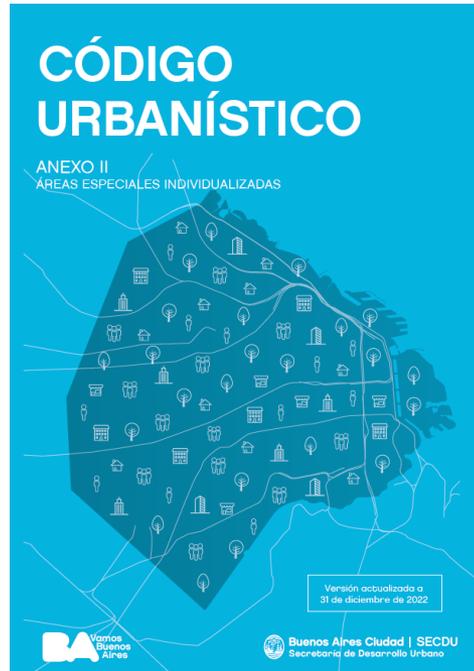
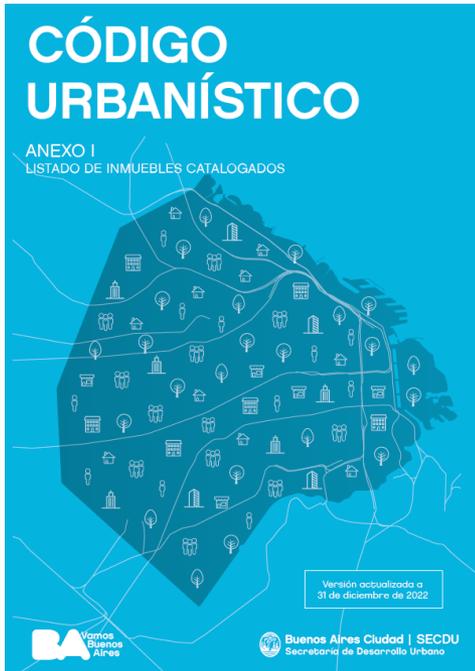
Ley N° 6.361 sancionada el 26 de noviembre de 2020.

Ley N° 6.564 sancionada el 8 de septiembre de 2022:

- AE 31 – Lomas de Núñez.
- U23 – Barrio Nuevo Belgrano
- U – Barrio Parque General Belgrano (Barrio River)

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 – Anexo II – Áreas Especializadas Individualizadas

Equipamientos Especiales (E) – 110

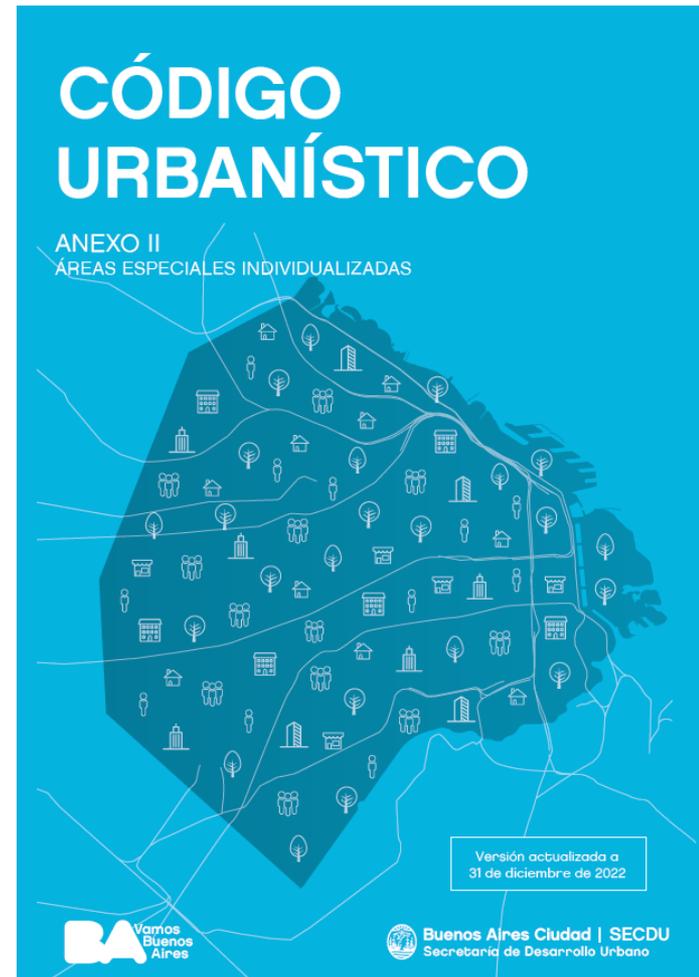
Reurbanizaciones Específicas (U31) -7

Áreas de Protección Histórica (APH) – 32 (La última es APH 54)

Áreas de Arquitectura Especial (AE) – 31

Urbanizaciones Determinadas (U) – 89

Áreas de Desarrollo Urbano Especial (Convenios Urbanísticos)

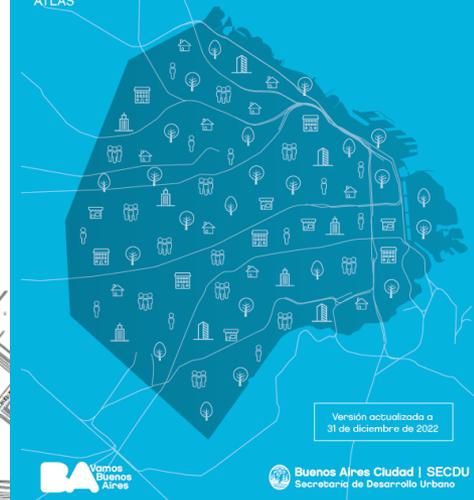


CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 – Anexo III – ATLAS

CÓDIGO URBANÍSTICO

ANEXO III
ATLAS



Versión actualizada a
31 de diciembre de 2022



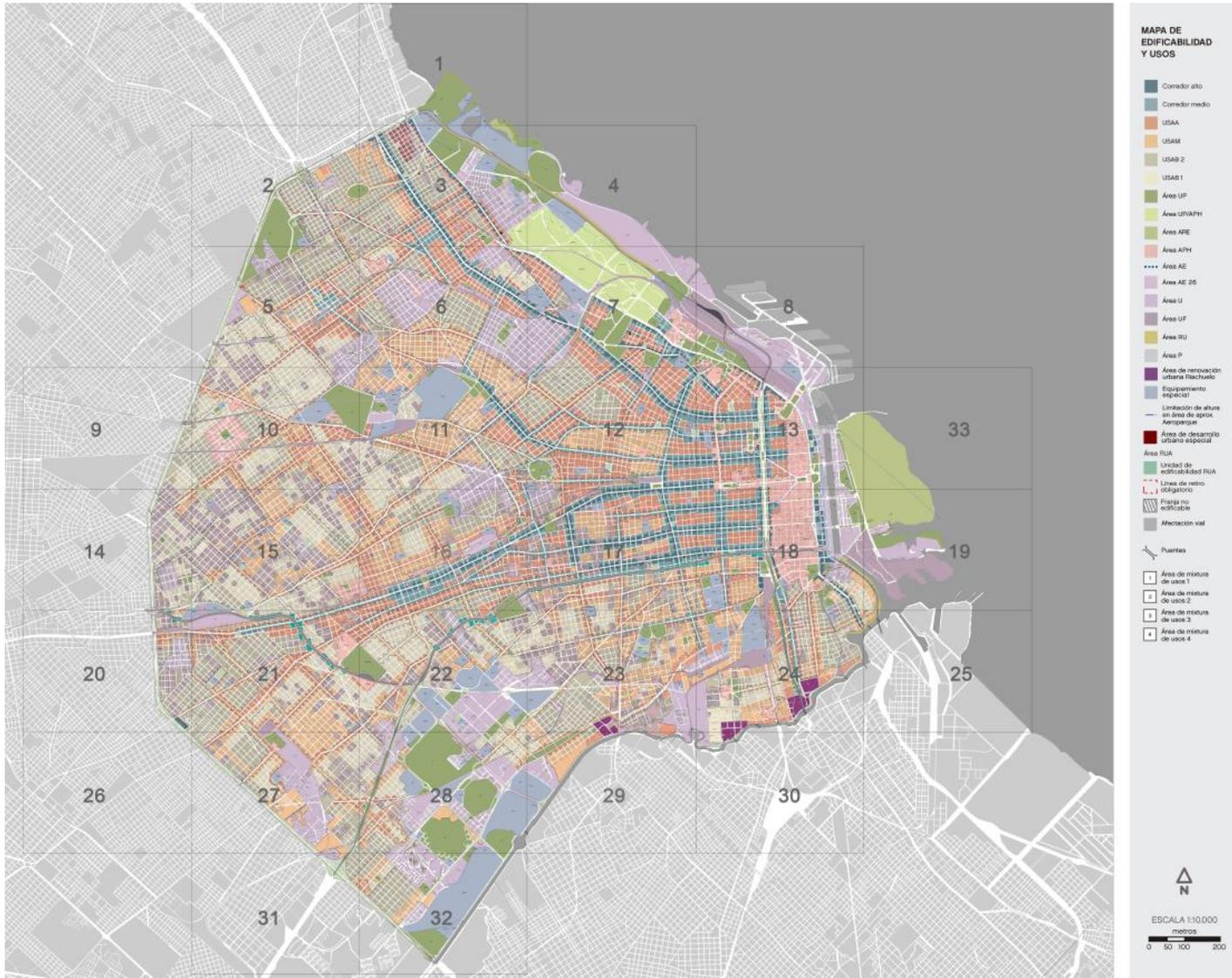
Buenos Aires Ciudad | SECDU
Secretaría de Desarrollo Urbano



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 – Anexo IV –

Planchetas de edificabilidad y Usos



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones

1.1. Generalidades

1.1.1. Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)

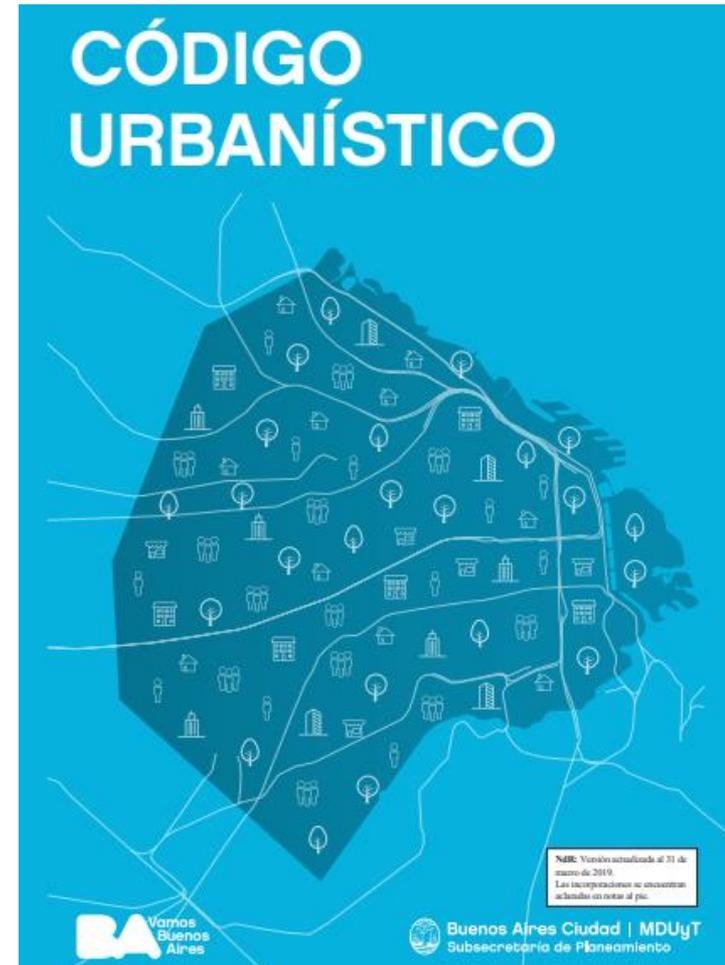
El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930) constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código Urbanístico y las normas que lo complementan.

1.1.2. Objeto

El Código Urbanístico ordena el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Este Código regula aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema de movilidad; el tejido urbano y la edificabilidad; lineamientos del hábitat; reurbanización e integración socio urbana; la protección patrimonial e identidad; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

La precedente enunciación no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para todo otro supuesto no prescrito en éste Código que integre las facultades regulatorias del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

1.2. Principios

1.2.1. Principios de la planificación urbana y ambiental

Los principios de planificación urbana y ambiental que rigen al Código Urbanístico son:

Ciudad Integrada. En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la Ciudad con el Conurbano, con el que constituye una Área Metropolitana.

Ciudad Policéntrica. En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

Ciudad Plural. En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

Ciudad Saludable. En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

Ciudad Diversa. En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

1.2.2. Principios normativos

1.2.2.1. Carácter de orden público

Las normas de este Código son de orden público. Sus disposiciones se aplican a la propiedad privada y pública, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.2.2.2. Prevalencia normativa

Quedan subordinadas al Código Urbanístico las disposiciones del Código de Edificación, del Código de Habilitaciones y Verificaciones, del Código de Tránsito y Transporte y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código las cuales no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

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.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

Título 2. Certificados y trámites

2.1. Certificado Urbanístico

El Certificado Urbanístico es un documento optativo que certifica la regulación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al presente Código.

2.1.1. Contenido

(Artículo derogado).

2.1.2. Vigencia

La vigencia del Certificado Urbanístico tiene un plazo de ciento ochenta (180) días, prorrogables por una sola vez por otros ciento ochenta (180) días a petición del solicitante.

En ambos casos los plazos se computan en días corridos.

El Certificado adjunto en un expediente de inicio de obra o habilitación conservará su vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, según corresponda.

El Certificado Urbanístico conserva su vigencia por los plazos indicados aun cuando con posterioridad a su otorgamiento varíen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

Reemplazó al Certificado de Uso Conforme del Código de Planeamiento Urbano

¿Cuándo se tiene un derecho adquirido que impida la aplicación de una nueva ley urbanística?

Causa Caratulada “SANCHEZ ANDIA ROCIO Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE OTROS PROCESOS INCIDENTALES”, Expte. N°37297/1.
Sentencia de fecha 12/09/2011

La sanción de la ley 3447 importa que los permisos en trámite deban ajustarse a los parámetros de la nueva ley pues los pedidos iniciados bajo el amparo de determinadas reglas jurídicas que no hubieran merecido respuesta final de la Administración no generan derechos a su aprobación conforme un ordenamiento legal que ha dejado de existir o ha sido motivo de reforma. En tales casos, la demandada debe ajustar sus decisiones a las nuevas pautas legales y los peticionantes podrán reformular sus pedidos también conforme dichos parámetros. **Más aún, el otorgamiento del certificado de uso conforme no modifica lo señalado precedentemente, pues dicho certificado constituye solo una etapa del procedimiento para la obtención del permiso, mas no su concesión.**

Rechazan amparos impulsados por constructoras para obtener permisos de obra

Por Redacción iJudicial el 7 febrero 2017

Tres empresas que aspiraban construir torres en los barrios de Agronomía, Villa Pueyrredón y Parque Chas, recibieron un revés de parte de la justicia de la Ciudad al desestimarse sus planteos, en pos de obtener los permisos de obra de acuerdo a las condiciones de edificación vigentes antes de la sanción de la Ley 3.447 que limitó la altura de edificación permitida sobre la avenida Salvador María del Carril y la calle La Pampa.

El juez **Martín Converset**, subrogante en el juzgado N° 7 en lo Contencioso Administrativo y Tributario, **resolvió rechazar el amparo**



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.564

Cláusula transitoria primera: La modificación del Código Urbanístico que se aprueba por la presente Ley, se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados. Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia de la presente Ley seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099

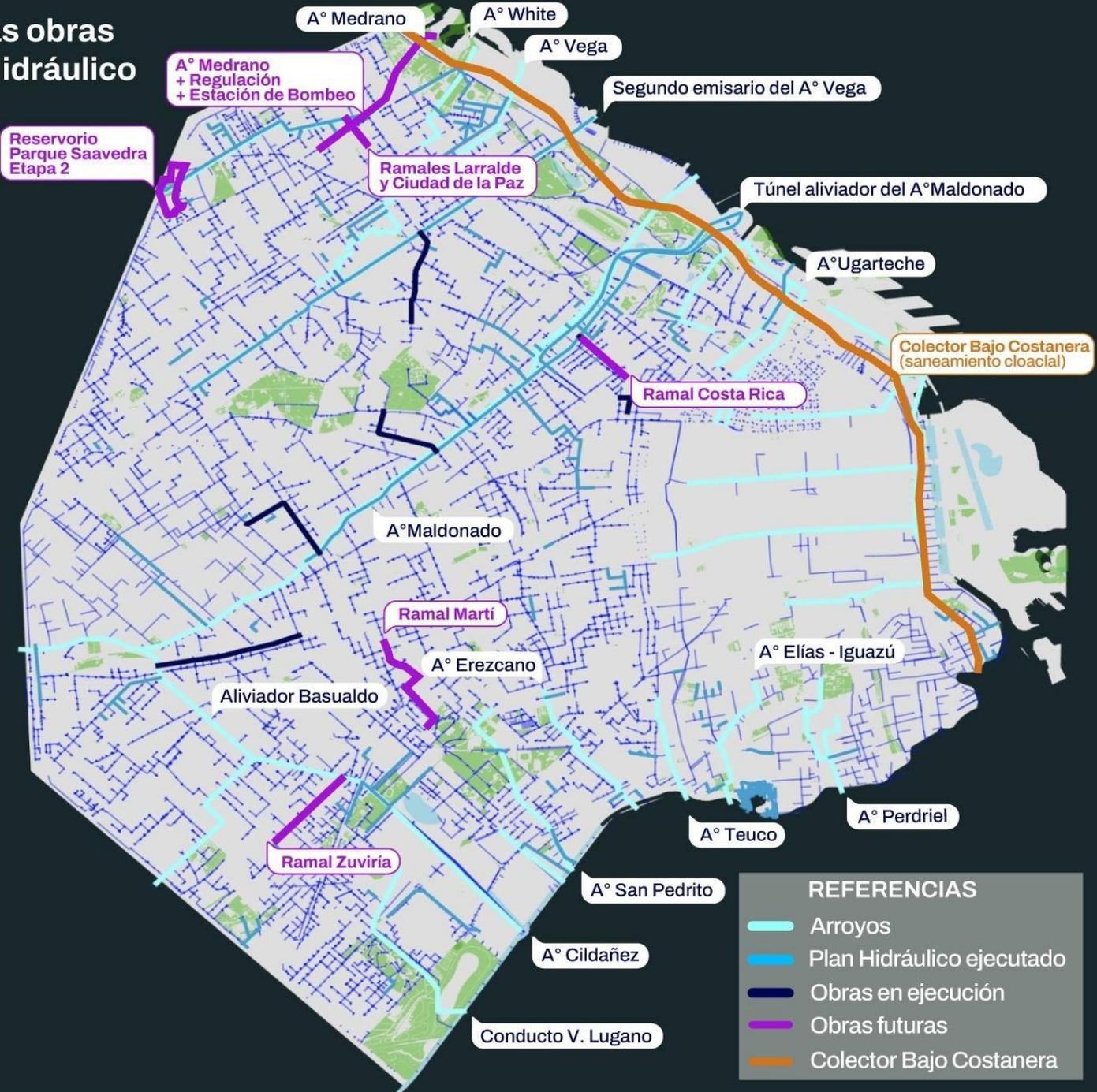
2.3. Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios

Las empresas **prestatarias de servicios públicos domiciliarios certifican**, que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generen las obras nuevas, sin que éstas deterioren la calidad del servicio, según los requerimientos establecidos en la normativa de Edificación.

Código de Planeamiento Urbano (art. 2.1.2)

i) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar: certificado de factibilidad y disponibilidad de recursos de redes de servicios públicos. Las empresas prestatarias certificarán que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio| de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

Nuevas obras Plan Hidráulico



REFERENCIAS

- Arroyos
- Plan Hidráulico ejecutado
- Obras en ejecución
- Obras futuras
- Colector Bajo Costanera



Lo bueno del agua llega.

RESPUESTA OFICIAL N° 413959 /21

Ciudad de Buenos Aires, 13 de agosto de 2021

Sr.
Pablo Ponisovsky Rubio
Maipu N° 1 – Piso 18
(1084) CABA
Tel. 1155328-4446
E-mail. sarias.instalaciones@gmail.com

Ref.: Solicitud de factibilidad de servicios de agua y/o cloaca Emprendimientos Figueroa Alcorta 6438/42/64/66/72/80/86/94/98, Sucre 602/06/12/20, La Pampa 649/65/87/95/97/99 y Castañeda 1803/05/07/09/13/23/33, CABA.
Fecha de Solicitud: 01/07/2021. Certificado de Factibilidad Técnica.

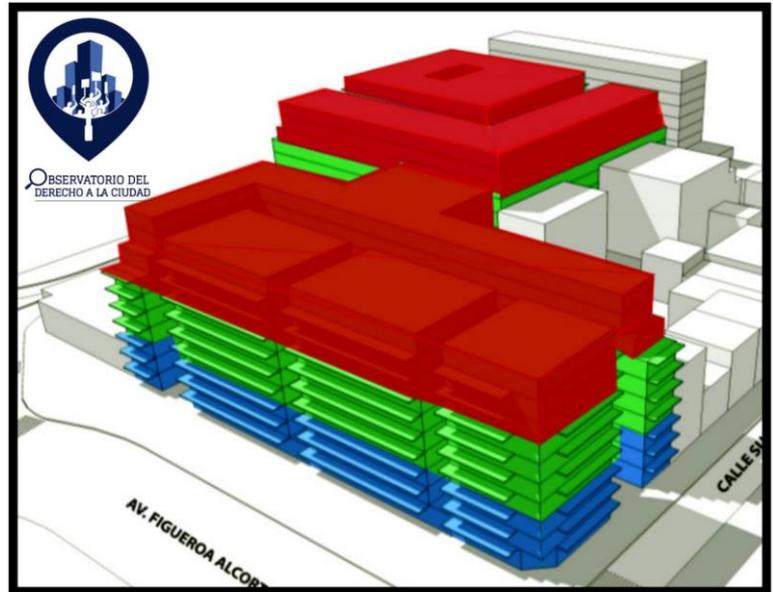
Estimado:

Nos dirigimos a Uds. en respuesta a las solicitudes de factibilidad de provisión de los servicios de agua potable y/o desagües cloacales, para los emprendimientos a construir en Figueroa Alcorta 6438/42/64/66/72/80/86/94/98, Sucre 602/06/12/20, La Pampa 649/65/87/95/97/99 y Castañeda 1803/05/07/09/13/23/33, de Capital Federal.

Dichos emprendimientos contarán con un total de 309 unidades funcionales, una superficie cubierta total de 62.300 m² destinadas a su explotación como viviendas, locales comerciales y cocheras, una reserva total domiciliaria de 340m³ y una reserva exclusiva para el servicio contra incendio de 260m³, según información suministrada mediante notas de solicitud de servicio N° 384566, 384563, 384717, ingresadas a AySA en fecha 01/07/2021.

Al respecto cumplimos en informarles que dada la envergadura y el emplazamiento de los desarrollos urbanísticos proyectados por Uds., el otorgamiento del certificado requerido está condicionado a la realización de obras básicas en el sistema de desagües cloacales a cargo de AySA. Dichas obras comprenden la finalización y puesta en marcha del Sistema Riachuelo.

Cabe mencionar, que además dado el crecimiento de la demanda de los últimos años y las condiciones de servicio necesarias para evacuar los líquidos cloacales en la zona donde se ubican estos proyectos, cualquier pedido de factibilidad, está condicionado a la ejecución de la obra denominada Aliviador Bajo Costanero.



■ Altura autorizada ilegalmente según interpretación de la DGIUR (Marzo 2020). Aproximadamente 14 mil m² demás y 21 millones de dólares de valor de suelo.
■ Altura autorizada por el Código Urbanístico (2018)
■ Altura autorizada por el Código de Planeamiento DEROGADO en 2018

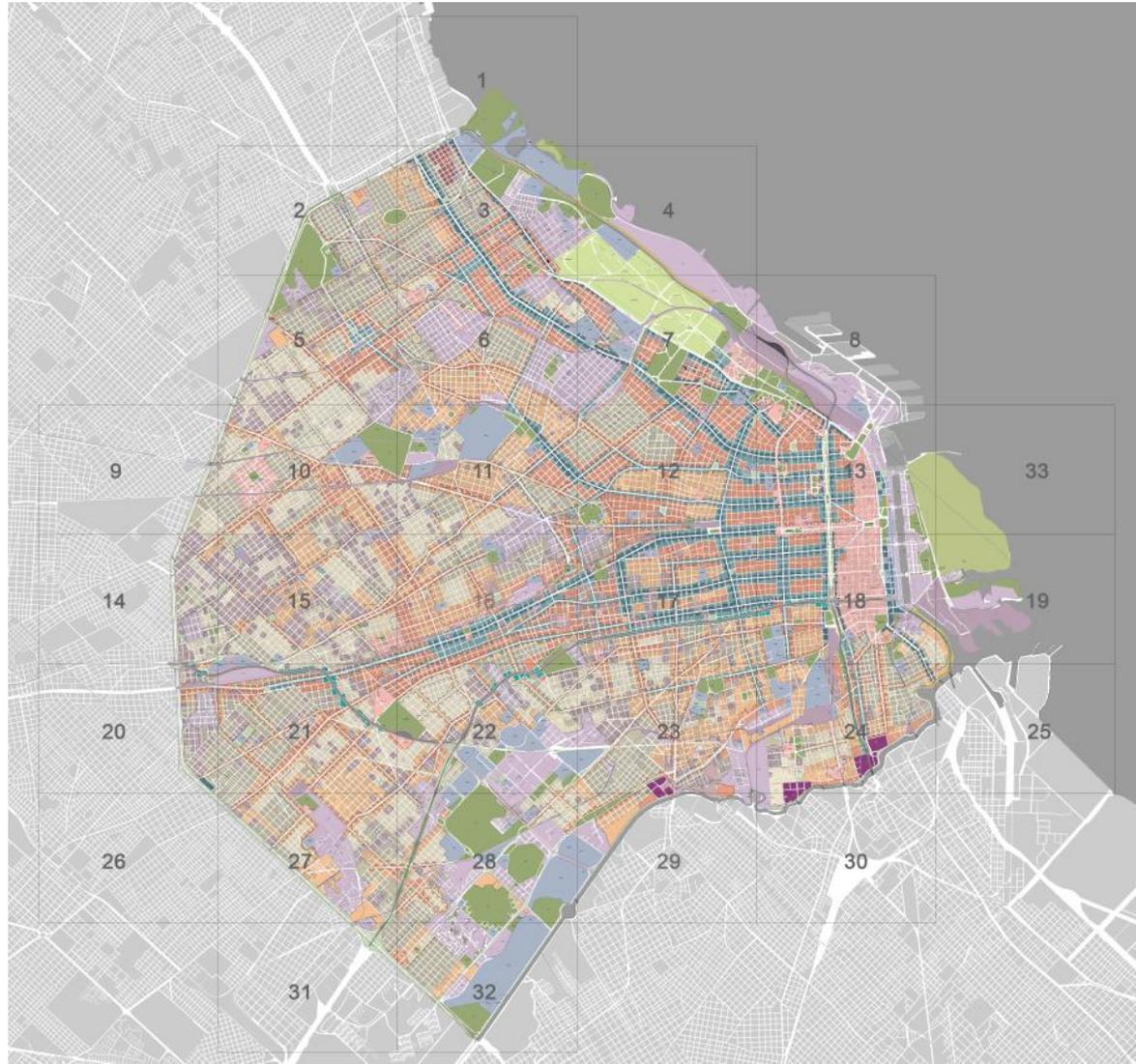
Blanco Encalada N° 1329/85/91, Miñones N° 2454/60,
esq. Av. Monroe N° 1328/30/36/70/78, esq.
MIGUELETES s/N°



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 3.

Normas de uso del suelo



3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

Cualquier uso que se desarrolle en la Ciudad debe estar regulado en alguna de las Categorías, Descripciones o Rubros del presente Cuadro de Usos del Suelo.

Para la localización de actividades, además de dar cumplimiento al presente Cuadro de Usos del Suelo y al presente Código Urbanístico, se debe observar la normativa ambiental, de edificación, de habilitaciones y verificaciones y toda otra normativa correspondiente.

CATEGORÍA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1. COMERCIAL								
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	NO	NO	1500	2000	-	-	IIIa	
1.2. Comercio mayorista con depósito.	NO	NO	SCPC	SCPC	-	-	IIIb	
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a).	NO	NO	500	1500	-	-	IIIa	Depósito que no supera el 60% de la superficie
1.3.1. Local de venta de productos perecederos.	NO	NO	500	500	10	-	IIIa	
1.4. Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios.	100	200	200	500	-	-	-	
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	100	200	200	500	-	-	-	Sólo como uso complementario
1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
1.4.3. Maxikiosco.	100	200	200	500	-	-	-	

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 3.

Normas de uso del suelo

3.11. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Éstas deben dar cumplimiento al Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2, la normativa ambiental, de habilitaciones y verificaciones, de edificación y toda otra normativa correspondiente.

Para las actividades productivas e industriales a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1), el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determina en cada caso la conveniencia o no de su localización.

Cuando la superficie de la unidad de uso supere los cien metros cuadrados (100 m²) se solicita al Consejo la evaluación de la conveniencia o no de su localización.

3.11.1. Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales

Los establecimientos que desarrollan actividades productivas e industriales que no figuren en el Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 como No Permitidas en la Ciudad (NPC) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, pueden recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

- a) La inscripción en el Registro de Actividades Industriales.
- b) El procedimiento establecido en la normativa ambiental para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 4.

Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y

Apertura De Vías Públicas

Título 4. Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas

4.1. Cesiones de espacio público

Todo parcelamiento que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a una hectárea y media (1,5 ha), obligará a la cesión de dominio gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del veinticinco por ciento (25%) ni mayor del cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

En todos los casos deberá destinarse no menos de una tercera parte de la superficie cedida a espacios verdes de uso público y acceso irrestricto.

En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional pasibles de enajenación o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

Quedan exceptuados de la presente norma los parcelamientos del Título 8.

MANUAL DE VENTAS

CIUDAD PALMERA



La información comercial, planos, descripciones, medidas, superficies propias comunes y de equipamiento, designaciones de unidades, imágenes y equipamiento representan material preliminar al solo efecto ilustrativo e informativo de las características de título ilustrativo y no contractual. Todos los cambios, modificaciones y cambios sin previo aviso. Todas las imágenes, videos y maquetas presentadas como material comercial son perspectivas artísticas del emprendimiento, el mobiliario y la decoración han sido incluidos sin perjuicio de la manifestado, se encuentra a disposición la información relativa al proyecto de arquitectura y demás condiciones legales, conforme normativa vigente en materia de defensa y protección de los consumidores. Juan Domingo Perón 3175 PB, Edificio Carvajal - CABA - Tel: 147 - Facebook /BAconsumidor - Twitter @BAconsumidor.



La información comercial, planos, descripciones, medidas, superficies propias comunes y de equipamiento, designaciones de unidades, imágenes y equipamiento representan material preliminar al solo efecto ilustrativo e informativo de las características de título ilustrativo y no contractual. Todos los cambios, modificaciones y cambios sin previo aviso. Todas las imágenes, videos y maquetas presentadas como material comercial son perspectivas artísticas del emprendimiento, el mobiliario y la decoración han sido incluidos sin perjuicio de la manifestado, se encuentra a disposición la información relativa al proyecto de arquitectura y demás condiciones legales, conforme normativa vigente en materia de defensa y protección de los consumidores. Juan Domingo Perón 3175 PB, Edificio Carvajal - CABA - Tel: 147 - Facebook /BAconsumidor - Twitter @BAconsumidor.

El emprendimiento se ubica sobre la avenida Avellaneda sobre un frente de 300 metros.

Para el master plan son 4 etapas con mas de 80.000 metros cuadrados de vivienda y cocheras con un zocalo comercial en planta baja en cada uno de los edificios.

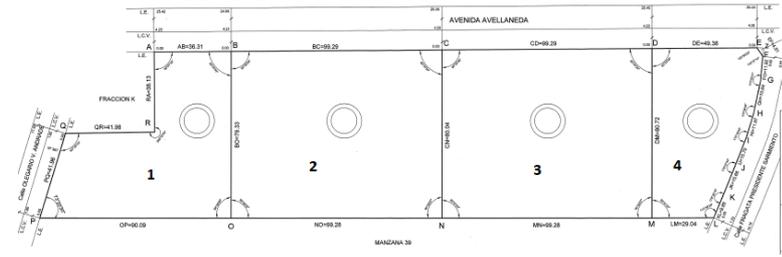
Cada fachada del edificio tiene una cuidada intervención arquitectonica del estudio BMA a los fines de darle una identidad propia, conjugando un entramado urbano de viviendas y un street mall en planta baja.

El proyecto para esta primer etapa de 11.000 metros cuadrados, se emplaza en dos edificios de 10 pisos de altura con unidades espaciaosas de dos y tres ambientes todas con dormitorio en suite, toilette y balcones aterrizados.

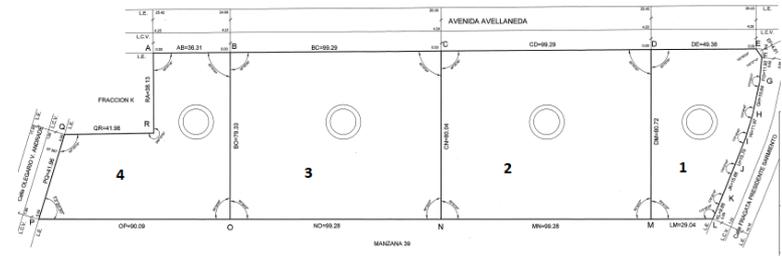
Cada edificio contará con terrazas verdes con parrillas y areas comunes de amenities.



PARCELAS IDEADAS POR IRSA S.A.



PARCELAS SEGÚN PLANO DE MENSURA



La información comercial, planos, descripciones, medidas, superficies propias comunes y de equipamiento, designaciones de unidades, imágenes y equipamiento representan material preliminar al solo efecto ilustrativo e informativo de las características de título ilustrativo y no contractual. Todos los cambios, modificaciones y cambios sin previo aviso. Todas las imágenes, videos y maquetas presentadas como material comercial son perspectivas artísticas del emprendimiento, el mobiliario y la decoración han sido incluidos sin perjuicio de la manifestado, se encuentra a disposición la información relativa al proyecto de arquitectura y demás condiciones legales, conforme normativa vigente en materia de defensa y protección de los consumidores. Juan Domingo Perón 3175 PB, Edificio Carvajal - CABA - Tel: 147 - Facebook /BAconsumidor - Twitter @BAconsumidor.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 5.

Sistema de Movilidad

5.2.3. Modos de Transporte

Los modos de transporte enunciados a continuación contribuyen a la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y a la movilidad sustentable a través de la intermodalidad y continuidad de los movimientos que realizan a diario en la Ciudad y fomenta un desarrollo urbano orientado al transporte.

Cada modo se regula por su normativa específica y forman parte los subsistemas descriptos a continuación. El siguiente listado no es taxativo:

Modo ferroviario

a.1) Red Expreso Regionales (RER)

a.2) Sistema ferroviario complementario

Modo Subterráneo y premetro

Modo automotor de transporte público de pasajeros

c.1) Sistema de transporte público por automotor masivo, rápido, diferenciado y en red (METROBUS)

c.2) Sistema de transporte automotor complementario.

Modo de Transporte público no Motorizado

d.1) Sistema de Transporte Público de Bicicletas (STPB)

La intermodalidad podrá generarse a través de Centros de Traslado.

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 5.

Sistema de Movilidad

5.3. Jerarquización de Red Vial

La Red Vial es el principal soporte de los flujos generados por las actividades urbanas, determinando la localización de las mismas, su accesibilidad y sus limitaciones de expansión.

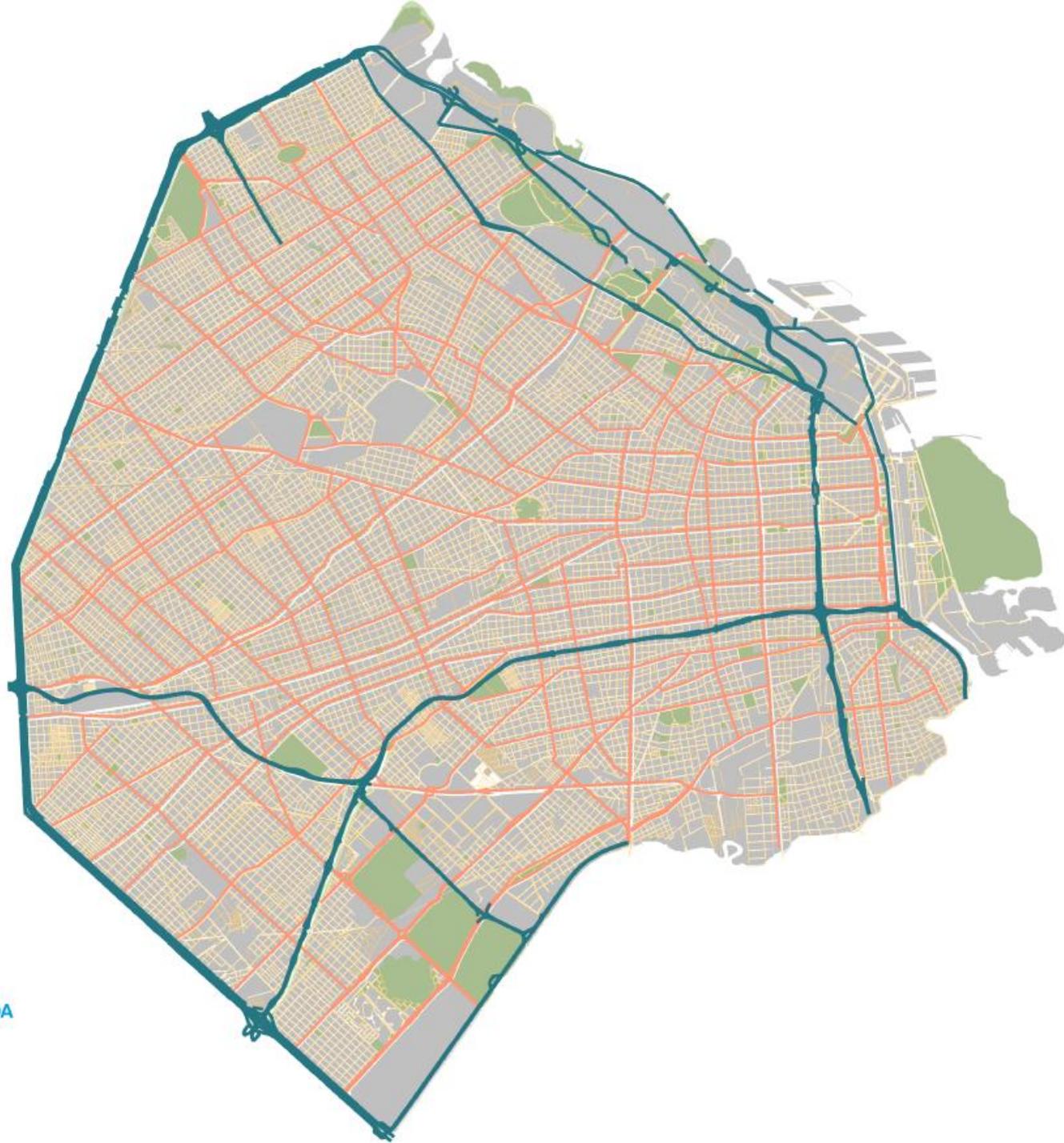
La Jerarquización de la Red Vial tendrá como objeto definir las características funcionales de las distintas arterias que componen la vialidad de la Ciudad.

A los efectos del presente Código y de acuerdo a los lineamientos generales del artículo 5.1, en función de las características morfológicas y operativas, la red vial se clasifica en:

a) Vías Primarias: Ejes de escala metropolitana compuesta por autopistas y avenidas de tránsito rápido. En cuanto a la función de tránsito cumple el rol de canalizar los movimientos de larga distancia y de conexión y distribución de viajes de ingreso, egreso o pasantes que atraviesan la Ciudad sin detenerse.

b) Vías Secundarias: Ejes de escala local integradas mayoritariamente por avenidas de mano única o doble mano, y calles o pares de calles de distribución. En cuanto a la función de tránsito están dedicados principalmente a los corredores de transporte público y la posibilidad de acceder a él, brindan conexión a los puntos no alcanzados por las vías primarias y distribuyen el tránsito urbano e interurbano hacia otras vías secundarias y terciarias.

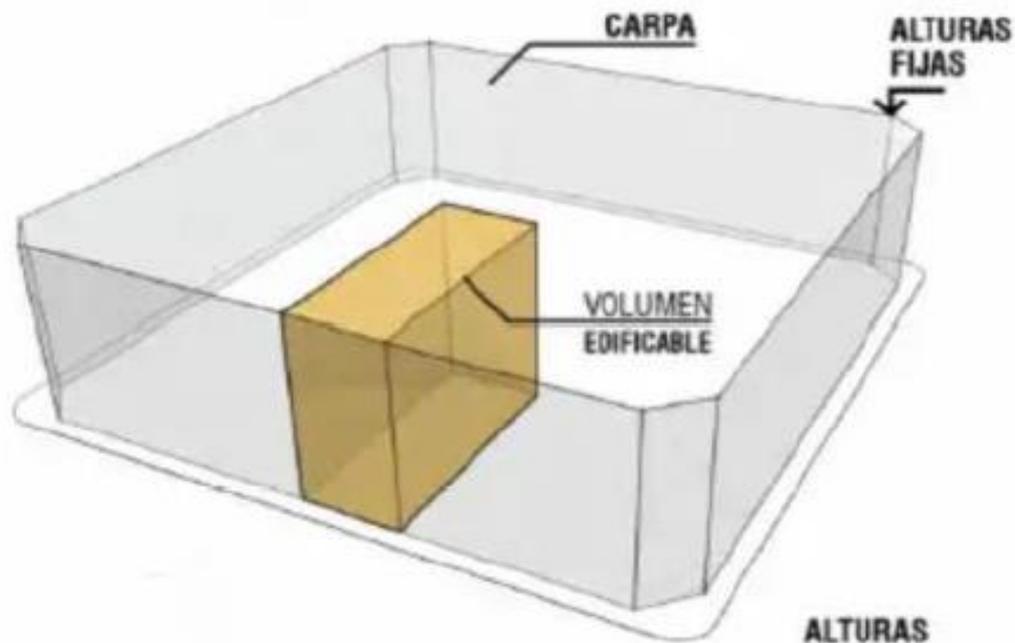
c) Vías Terciarias: Ejes de escala barrial donde la capacidad de tránsito debe adaptarse a los requerimientos de las demás funciones; comprendidas por todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primarias y secundarias. En cuanto a la función de tránsito su principal rol es la de canalizar predominantemente movimientos internos cortos, con escasa o nula presencia de tránsito pasante.



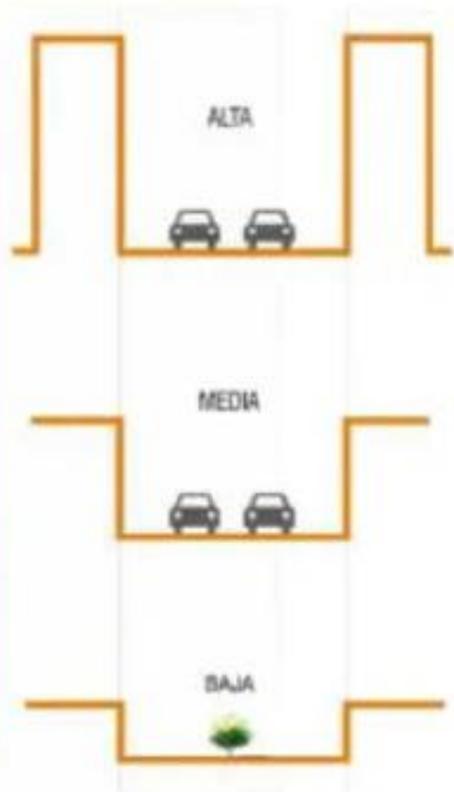
REFERENCIAS

- Vías Primarias
- Vías Secundarias
- Vías Terciarias

| RED VIAL JERARQUIZADA



ESCALAS RECONOCIBLES



HACIA UNA CIUDAD
PREVISIBLE
 + HOMOGENEA
 + DENSA
 + MIXTA
 + EQUILIBRADA

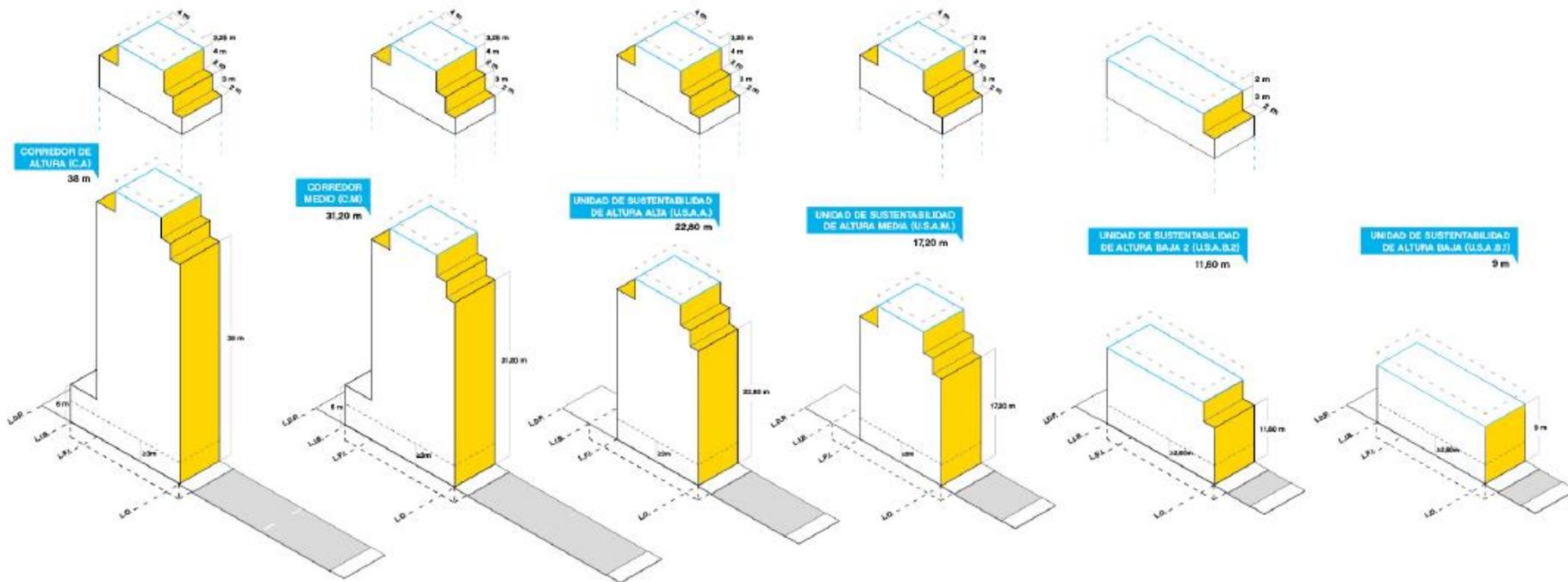
CÓDIGO URBANÍSTICO

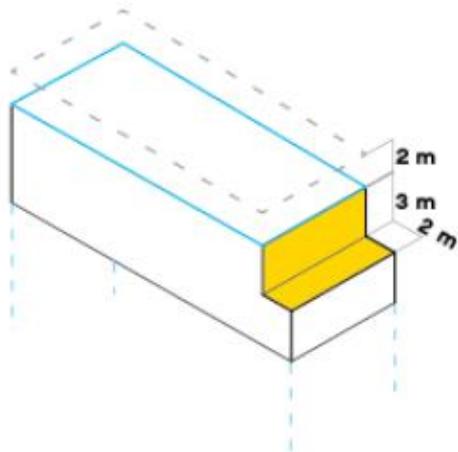
Ley N° 6.099 - Título 6.

Normas de Edificabilidad

6.2. Condiciones de la Edificabilidad

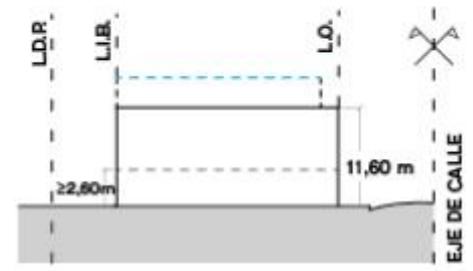
La Edificabilidad posee las siguientes condiciones:





UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA 2 (U.S.A.B.2)

11,60 m



UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA 2 (U.S.A.B.2)

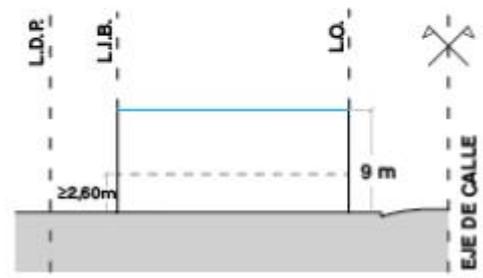
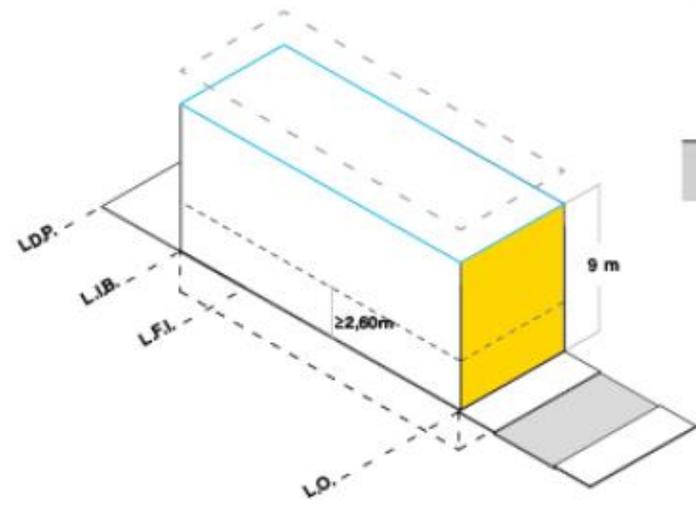
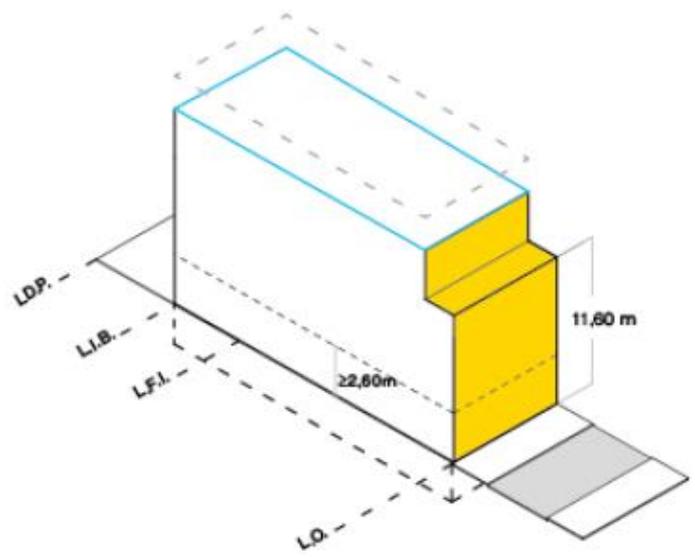
11,60 m

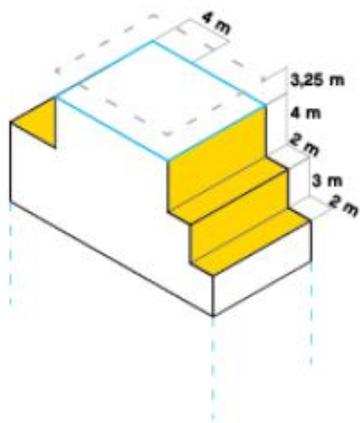
UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA (U.S.A.B.1)

9 m

UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA 1 (U.S.A.B.1)

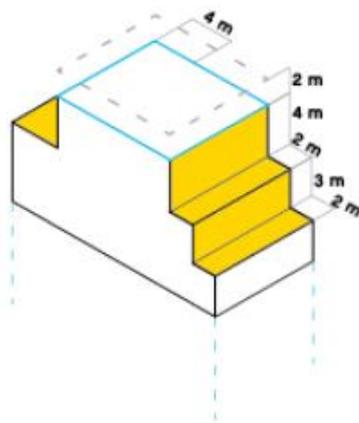
9 m





UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALtura ALTA (U.S.A.A.)

22,80 m

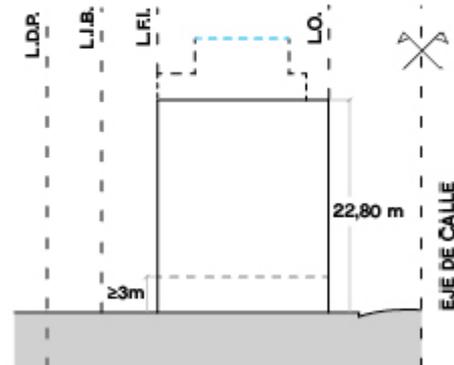


UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALtura MEDIA (U.S.A.M.)

17,20 m

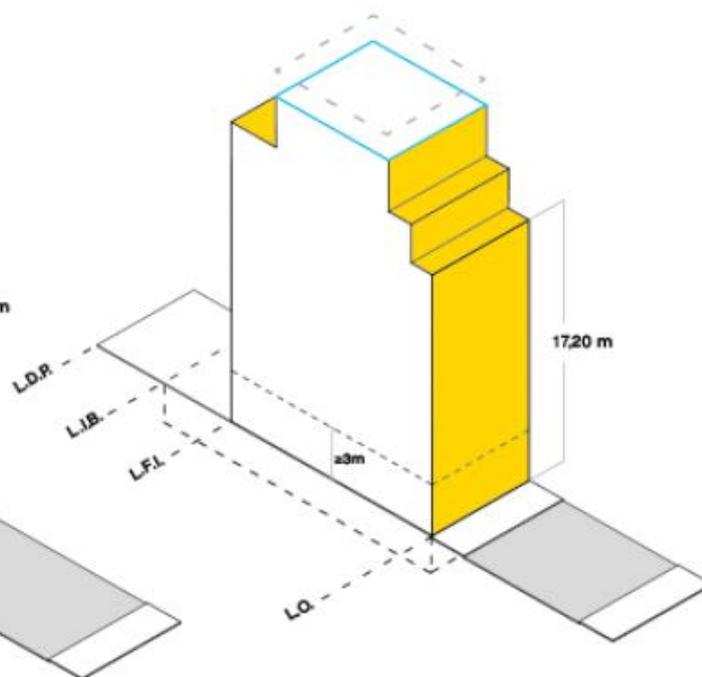
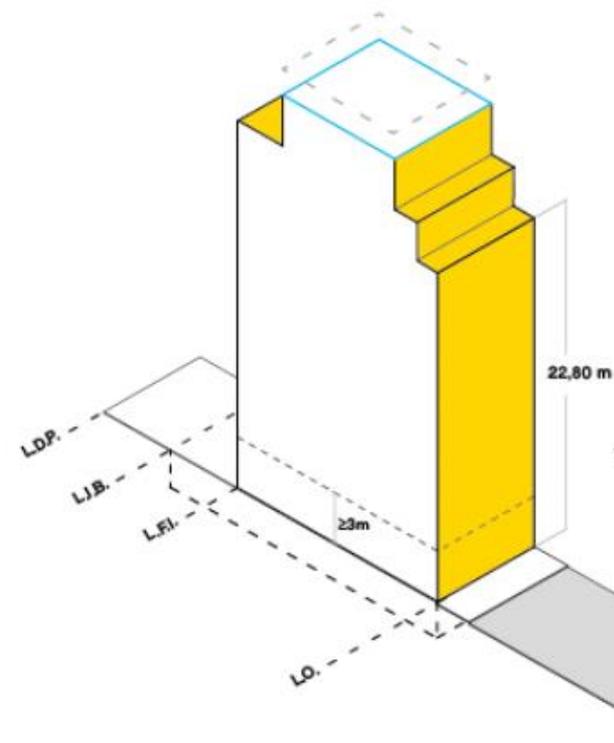
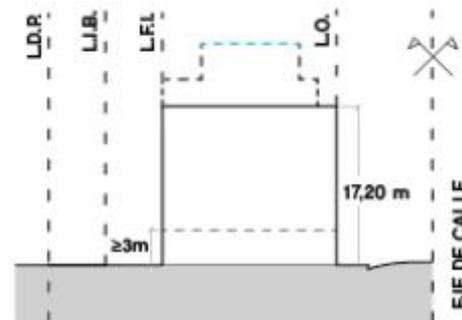
UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALtura ALTA (U.S.A.A.)

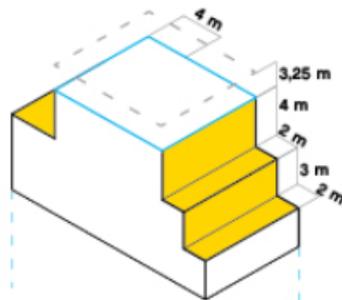
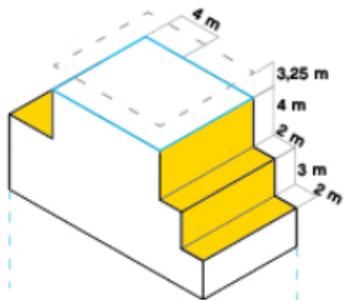
22,80 m



UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALtura MEDIA (U.S.A.M.)

17,20 m





CORREDOR DE ALTURA (C.A)

38 m

CORREDOR MEDIO (C.M)

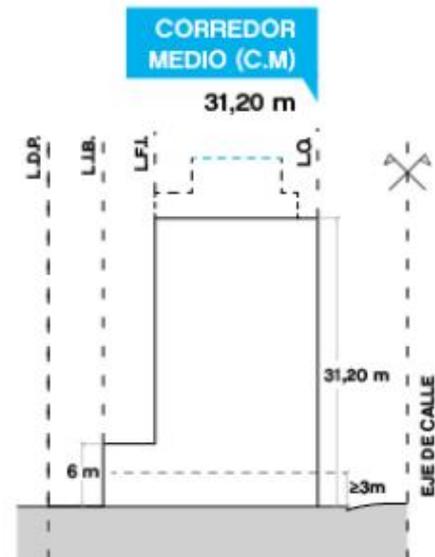
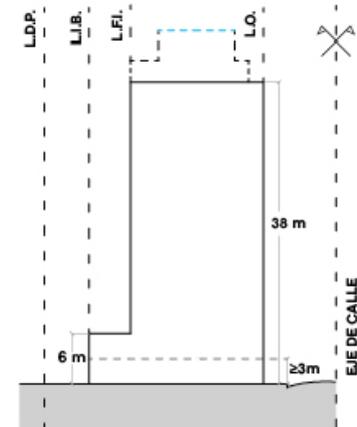
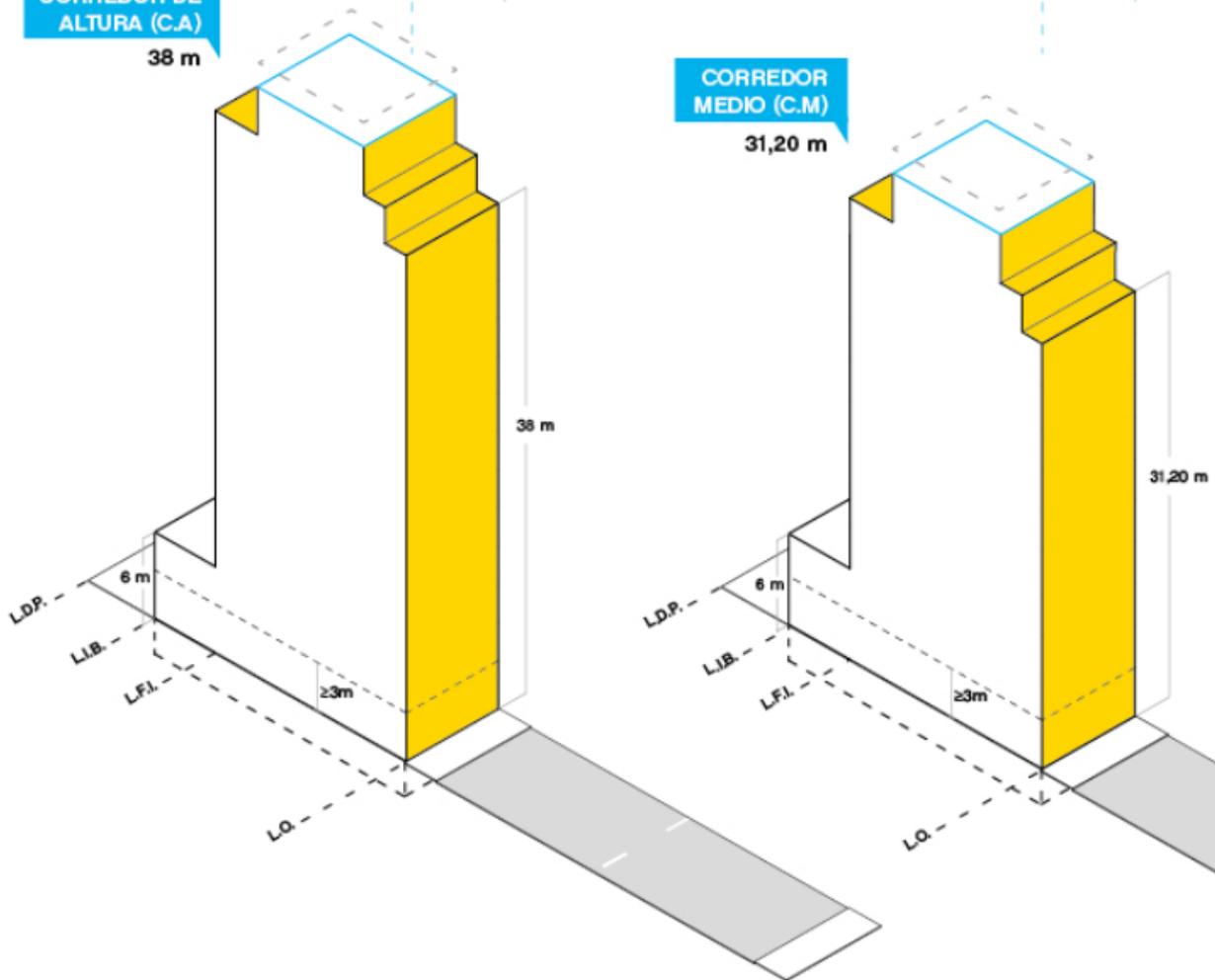
31,20 m

CORREDOR DE ALTURA (C.A)

38 m

CORREDOR MEDIO (C.M)

31,20 m



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 6.

Normas de Edificabilidad



- Corredor alto
- Corredor medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de ocupación total (F.O.T.) (*Ver I.O.*): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o la Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

5.1.1 NOMENCLATURA

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta Sección, la Ciudad de Buenos Aires se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los usos del suelo.

Distritos Residenciales – R

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial.

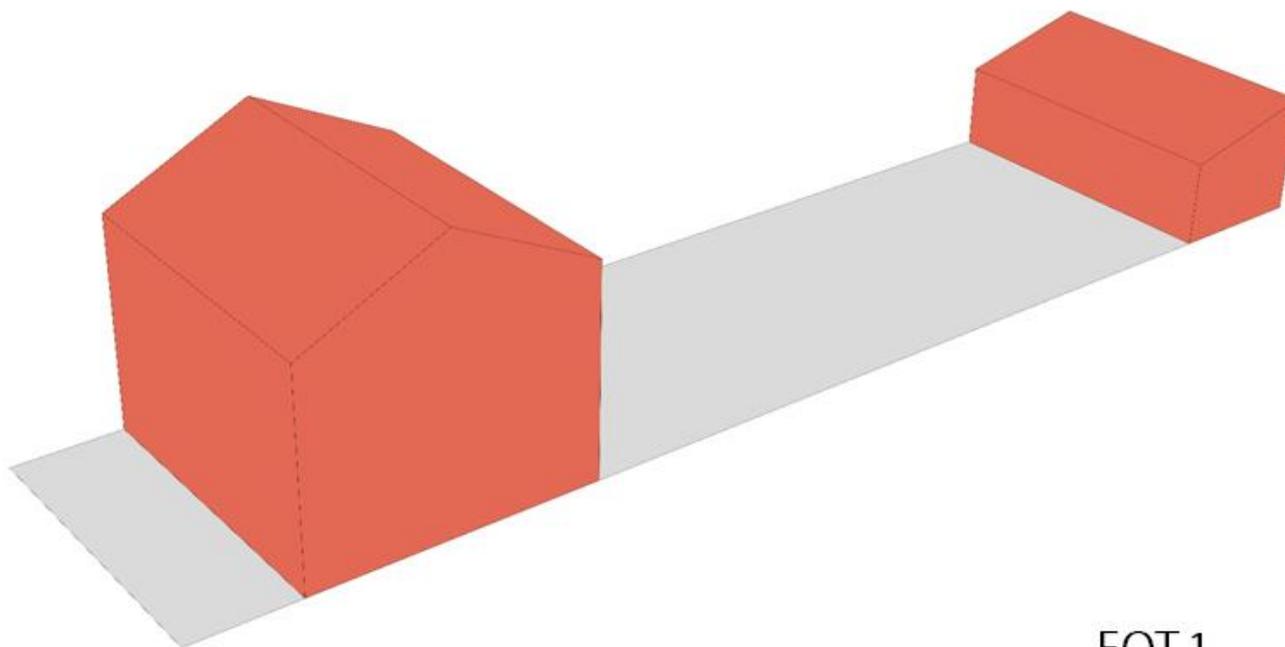
R1a – Residencial exclusivo de densidad media;

R1b – Residencial exclusivo de densidad media–baja, con altura limitada;

R2a – Residencial general de densidad alta;

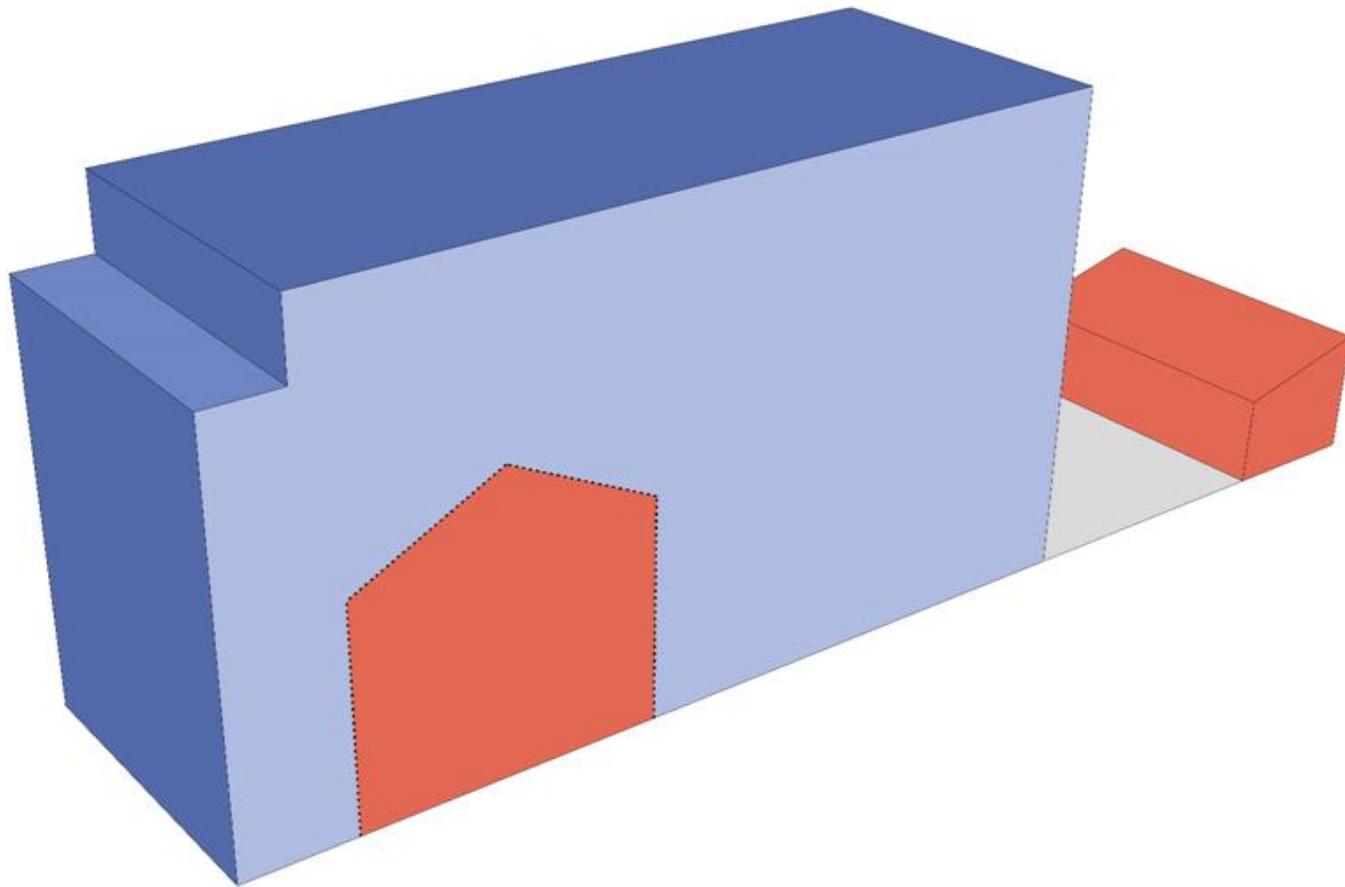
R2b – Residencial general de densidad media–baja.

¿CÓMO ERA CON EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO?

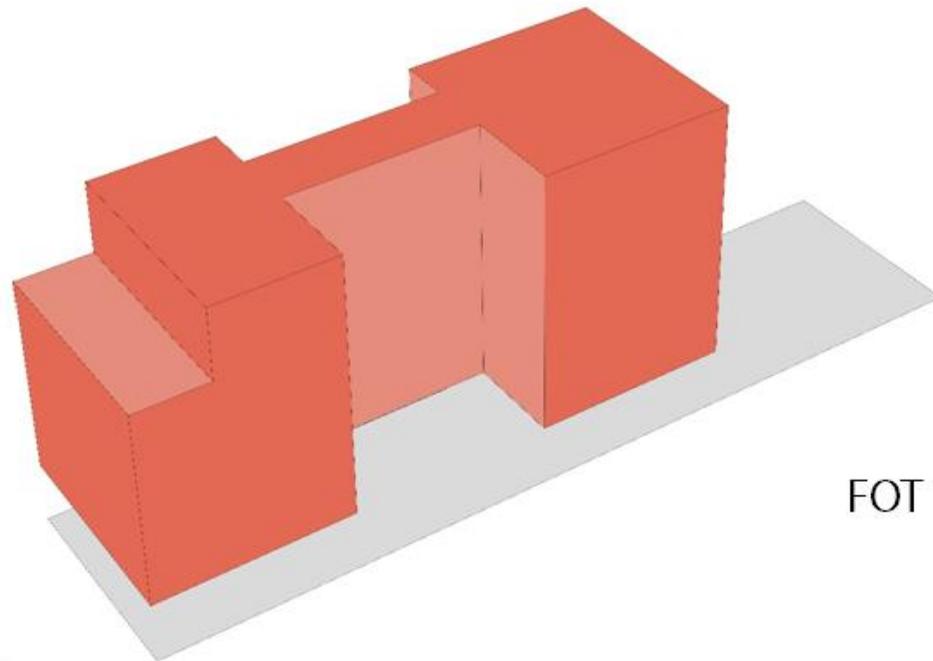


FOT 1

CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ

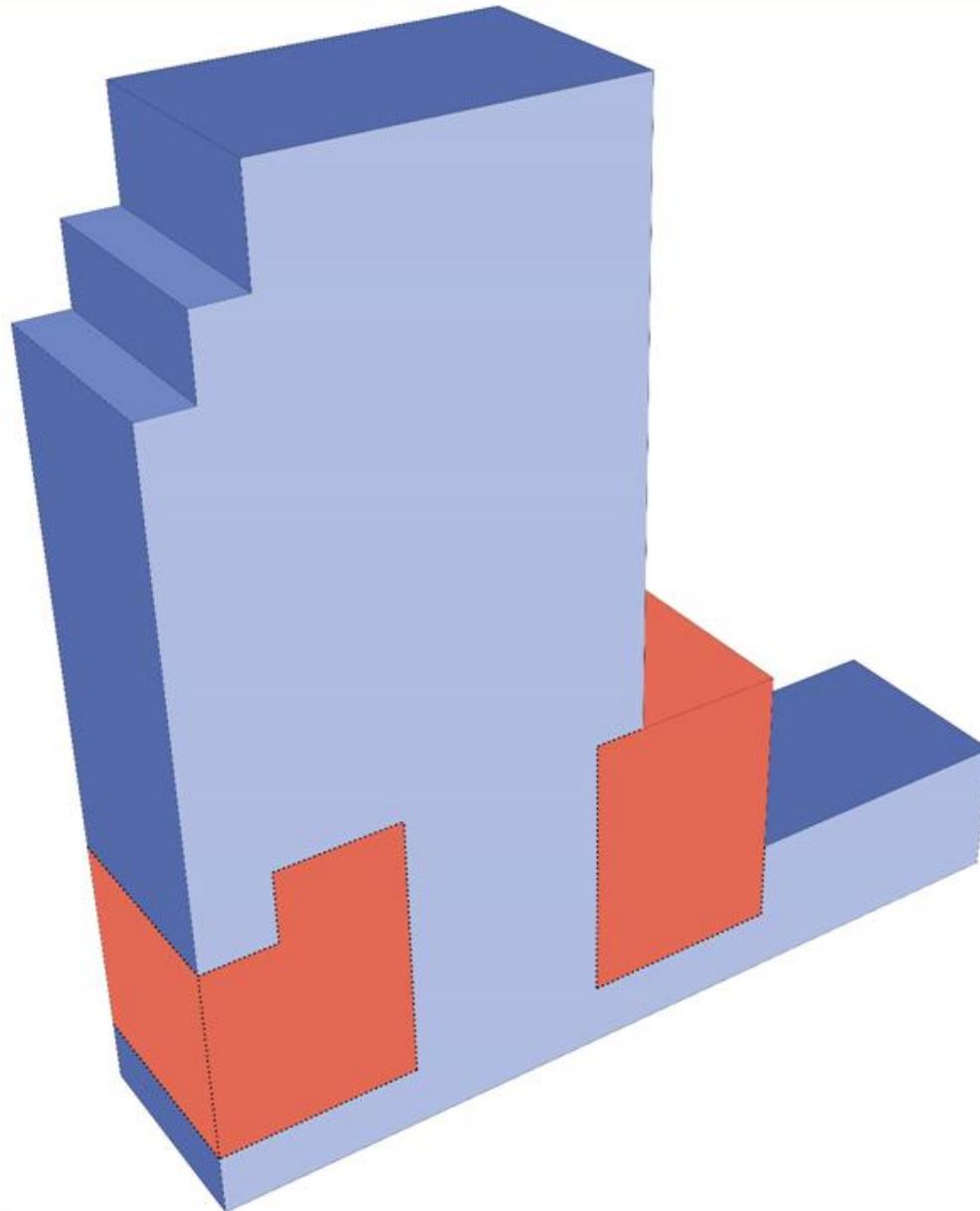


¿CÓMO ERA CON EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO?



FOT 1,6

CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ



CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ



SE TENDRÁN QUE MUDAR A LAS AFUERAS

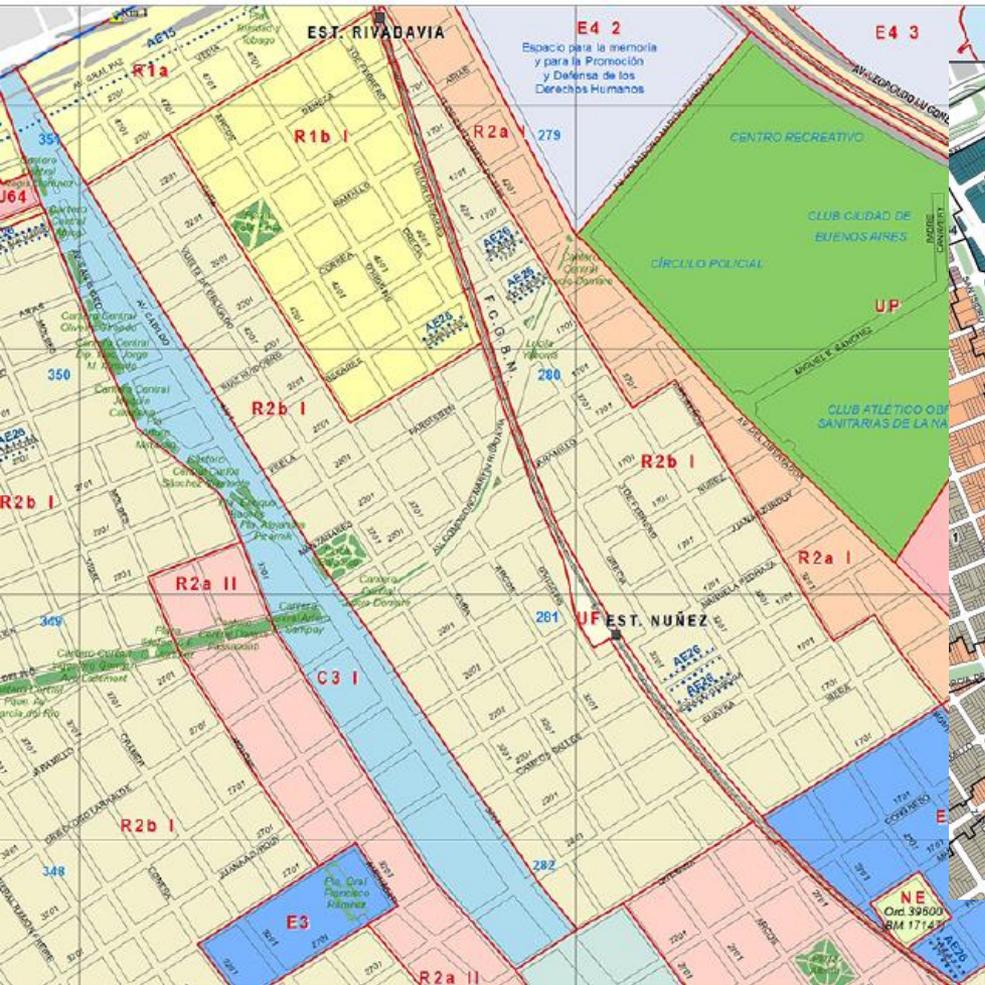


PLANO ABIERTO (CIUDAD 3D)

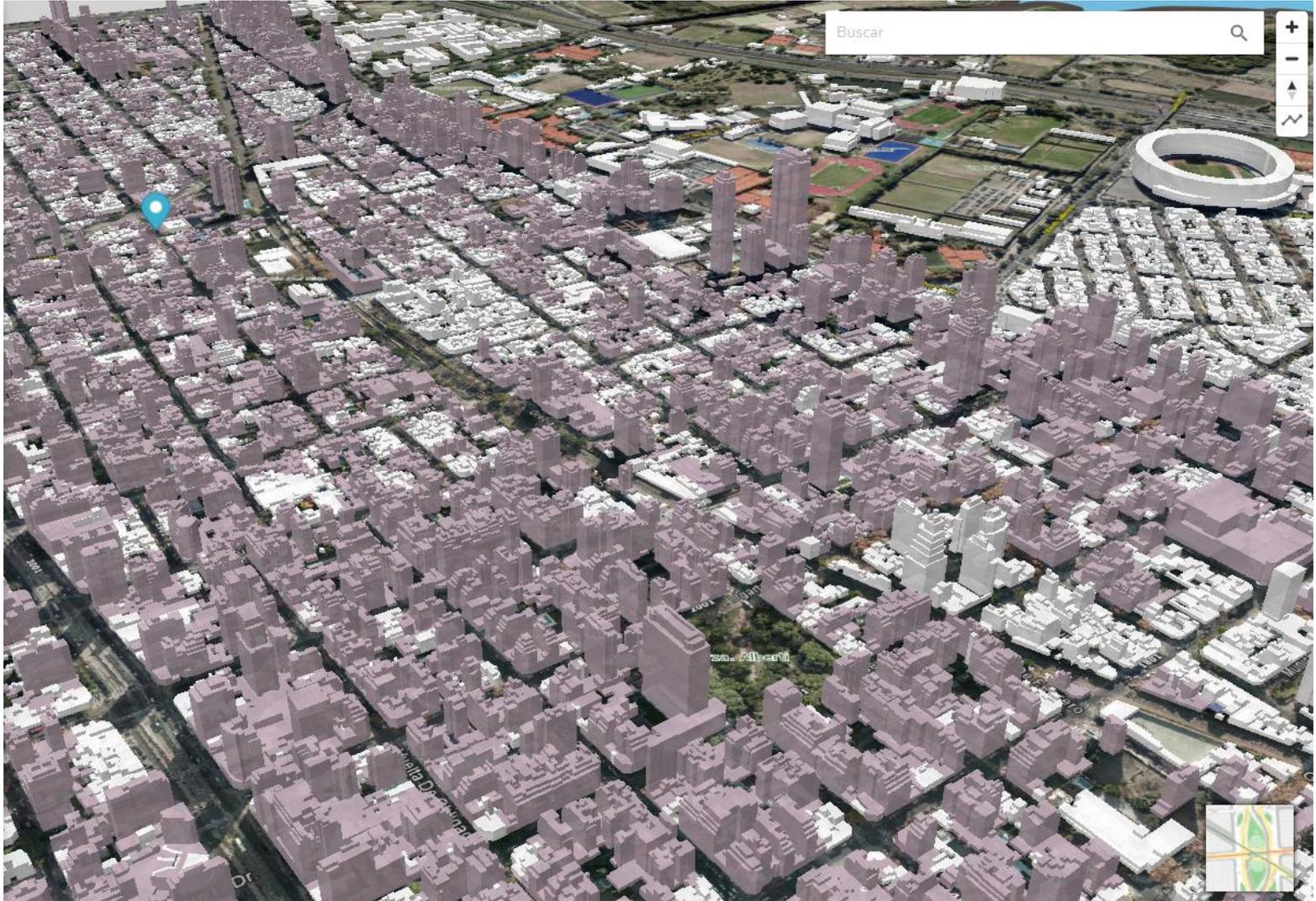


PLANO ABIERTO (CIUDAD 3D)





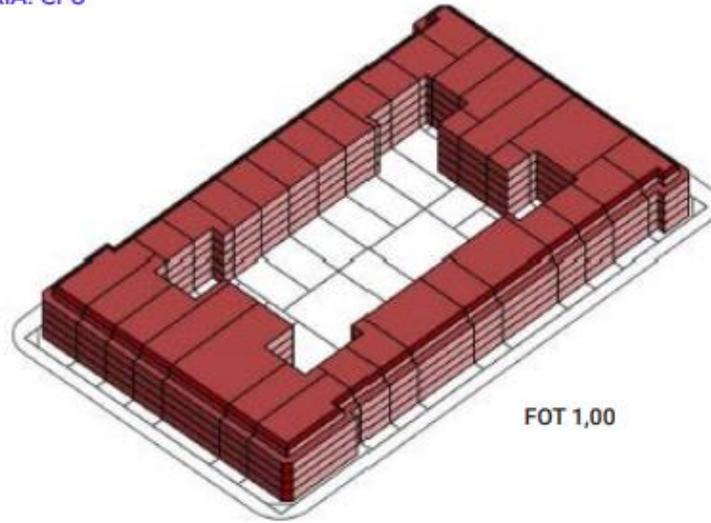






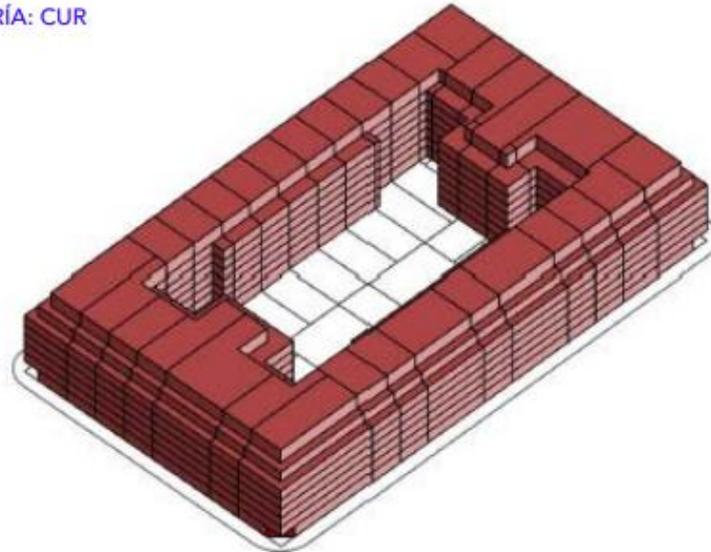
SECTOR	SUPERFICIE DE VILLA DEVOTO	CAPACIDAD CONSTRUCTIVA (CPU)	CAPACIDAD CONSTRUCTIVA (CUr)	RELACIÓN CUr : CPU
01. APH36 a APH36	10,37%	10.249,91 m ² / 12.299,89 m ²	10.249,91 m ² / 12.299,89 m ²	1 : 1
02. R1b I a USAB 1	1,95%	10.249,91 m ²	27.295,57 m ²	2,66 : 1
03. R2b II a USAB 1	36,54%	12.299,89 m ²	27.295,57 m ²	2,22 : 1
04. E3 a USAB 1	0,50%	30.749,73 m ²	27.295,57 m ²	0,89 : 1
05. C3 II a USAB 1	1,50%	48.491,42 m ² / 69.837,30 m ²	27.295,57 m ²	0,56 : 1 / 0,39 : 1
06. R1b I a USAB 2	25,37%	10.249,91 m ²	44.694,54 m ²	4,36 : 1
07. R2b II a USAB 2	0,37%	12.299,89 m ²	44.694,54 m ²	3,63 : 1
08. E3 a USAB 2	1,60%	30.749,73 m ²	44.694,54 m ²	1,45 : 1
09. R1b I a USAM	4,11%	10.249,91 m ²	53.610,92 m ²	5,23 : 1
10. R2b II a USAM	6,03%	12.299,89 m ²	53.610,92 m ²	4,36 : 1
11. E3 a USAM	1,99%	30.749,73 m ²	53.610,92 m ²	1,74 : 1
12. C3 II a USAM	0,78%	48.491,42 m ² / 69.837,30 m ²	53.610,92 m ²	1,11 : 1 / 0,77 : 1
13. R1b I a USAA	0,58%	10.249,91 m ²	67.841,51 m ²	6,62 : 1
14. R2b II a USAA	0,14%	12.299,89 m ²	67.841,51 m ²	5,52 : 1
15. E3 a USAA	0,03%	30.749,73 m ²	67.841,51 m ²	2,21 : 1
16. C3 II a USAA	8,15%	48.491,42 m ² / 69.837,30 m ²	67.841,51 m ²	1,40 : 1 / 0,97 : 1

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 1,00

AXONOMETRÍA: CUR



Identidad Barrial y el Plan Urbano Ambiental

Propuestas específicas para la Ciudad

Artículo 6º.- ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

Es propósito del Plan Urbano Ambiental transformar la estructura radioconvergente y fuertemente monocéntrica de Buenos Aires en una estructura más reticular y policéntrica, que atienda tanto a la consolidación del centro actual como a la promoción de centralidades barriales y secundarias en relación a la configuración comunal y a la integración con el AMBA

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

- a. La consolidación del Área Central como centro metropolitano, nacional regional e internacional, a través de las siguientes acciones:
 1. Promover la vitalidad del Área Central y del Casco Histórico a través de su residencialización y la mixtura de usos.
 2. Inducir la articulación del Área Central con el Área Multimodal de Retiro-Puerto Nuevo.
 3. Resolver las relaciones del Área Central con el sector portuario-industrial de Dársena Sur.
 4. Impulsar, a través de normativas urbanísticas e incentivos impositivos y crediticios la instalación de actividades centrales en el área de extensión sur (Av. Entre Ríos).
 5. Promover el mejoramiento de los espacios públicos con operaciones de forestación y renovación del mobiliario urbano y preservación patrimonial.
 6. Promover la integración del Microcentro con Catalinas Norte, Casco Histórico y Puerto Madero.
 7. Promover condiciones sustentables de movilidad que incluyan:
 - Expansión de los medios subterráneos de transporte de pasajeros.
 - Reestructuración del transporte automotor público de superficie con incorporación de tecnologías que reduzcan el nivel de emisiones contaminantes.
 - Restricción a la circulación y estacionamiento de los automóviles particulares y a la circulación de taxis desocupados en áreas congestionadas.
 - Conformación de áreas peatonales y calles de convivencia con prioridad de medios no motorizados.
 8. Identificar y proteger edificios y áreas de valor patrimonial.
 9. Promover la renovación de edificios y áreas degradadas.
- b. El fortalecimiento de los centros secundarios comunales y barriales, a través de las siguientes acciones:
 1. Conformar física y funcionalmente una red de centros.
 2. Otorgar carácter de centros de escala urbana a Palermo y Nueva Pompeya (similar a Flores, Caballito y Belgrano).
 3. Consolidar las centralidades barriales con intervenciones en el espacio público y protección del perfil característico.
 4. Procurar que las nuevas sedes comunales refuercen las centralidades.
 5. Promover la instalación de equipamientos y el ordenamiento del tránsito.
 6. Proteger e incentivar las identidades barriales.
 7. Promover la revitalización de zonas y corredores comerciales.
- c. El impulso a la configuración de nuevas centralidades en función de las demandas presentes y escenarios futuros, a través de las siguientes acciones:
 1. Conformar áreas peatonales y calles de convivencia.
 2. Conformar una centralidad en el Área Sudoeste de la Ciudad.
 3. Considerar la conformación de nuevas centralidades para usos administrativos frente a la Av. Gral. Paz a manera de articulación con los sectores metropolitanos localizados en la Provincia de Buenos Aires
- d. La integración del Sistema de Centralidades de la Ciudad con los centros del Gran Buenos Aires, a través de las siguientes acciones:
 1. Promover, con los Municipios del Gran Buenos Aires, la complementariedad entre los centros existentes en las zonas de borde.
 2. Incremento de la conectividad sobre el Riachuelo y desarrollo de proyectos conjuntos (Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora).
- e. El fortalecimiento y diversificación de la conectividad transversal, a través de las siguientes acciones:
 1. La consolidación de vinculaciones transversales entre Flores y Belgrano, y entre Nueva Pompeya, Caballito y Palermo, a través de sistemas de transporte público de capacidad intermedia.
 2. La conformación de sistemas verdes transversales que permitan vincular centralidades barriales.

Artículo 8º.- HÁBITAT Y VIVIENDA

Los objetivos del PUA se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, con la debida preservación de las características singulares que otorgan identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

- a. La promoción de la función residencial, a través de las siguientes acciones:
 1. Promover la residencialización del Área Central con vistas a su revitalización y diversificación funcional.
 2. Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad próximos a servicios de transporte público de alta capacidad.
 3. Promover la conformación de tejido urbano y ocupación residencial en los sectores desocupados o con usos no consolidados, comprendidos entre Villa Lugano y Villa Soldati, y entre Flores Sur y Villa Soldati.
- b. El mantenimiento de la diversidad funcional y de fisonomías del hábitat residencial, a través de las siguientes acciones:
 1. Promover una diversidad no compartimentada en zonas residenciales.
 2. Promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas.
 3. Preservar los sectores urbanos de baja y media densidad poblacional que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación.
 4. Promover actividades que fortalezcan a las identidades barriales.

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = **12.299,89 m²**

Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB1

- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 9,00 m. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 2 pisos = 3 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 27.295,57 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUr-CPU:** 27.295,57 m³ : 12.299,89 m² **2,22 : 1**

R2bII – USAA

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = 12.299,89 m²

Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAA

- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS: LFI:** se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m³ : 12.299,89 m² = 5,52 : 1

R1b I – USAA

R1B I

- **Retiro de Frente:** 3,00 m en parcelas intermedias y 3,00 y 1,00 m en parcelas de esquina. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 11,60 m y con un plano límite horizontal a 14,60 m para EEM y con un plano límite horizontal a 17,60 m para EPL.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/4 con troneras.
- **FOT:** 1,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 29.264,15 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,00 x 10.249,91 = 10.249,91 m²

Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAA

- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m³. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m³ : 10.249,91 m² = **6,62 : 1**

5.4.1.2 Distrito R1b:

a) **R1bl (Ver l.O.)**

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

H máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: 3m.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

5.4.1.4 Distrito R2b:

a) R2b1 (Ver I.O.)

- 1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.
- 2) Delimitación: Según Plano de Zonificación
- 3) Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.
- 4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código.

Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de la parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

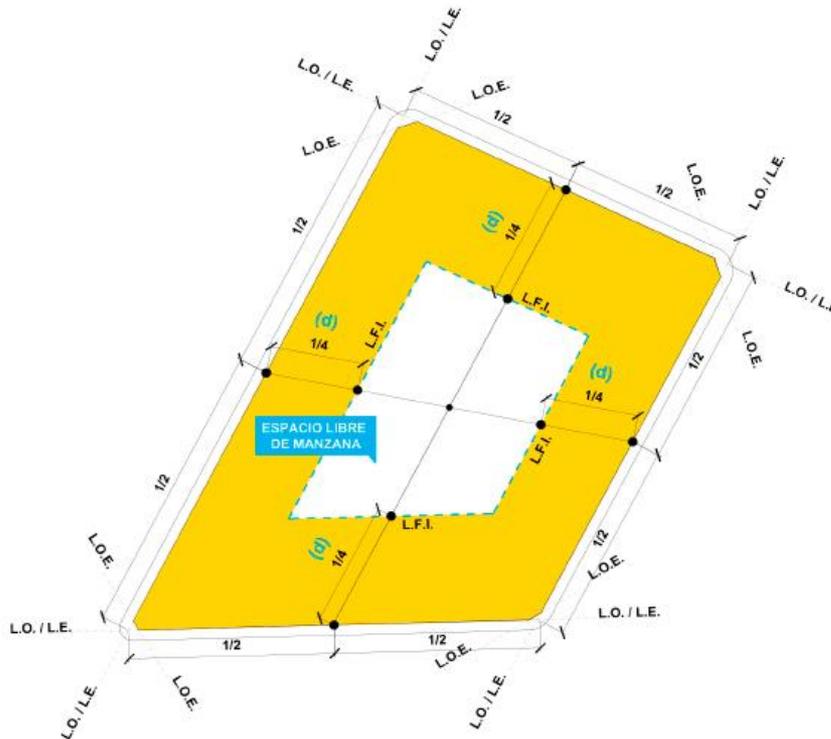
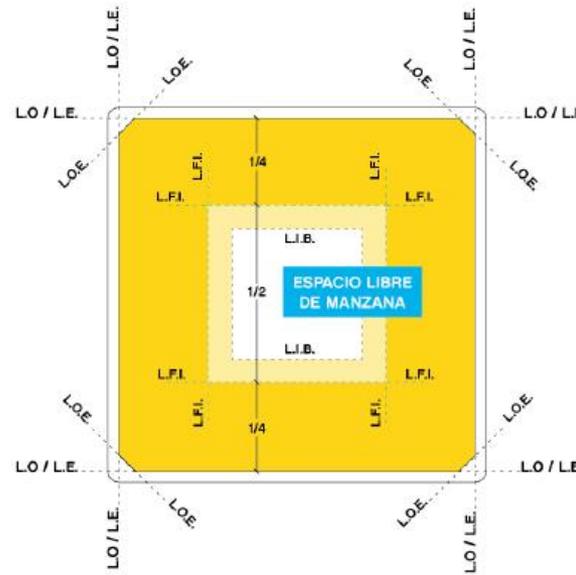
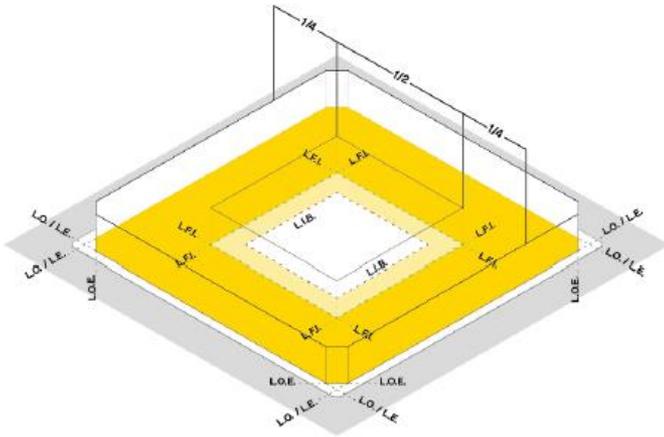
d) F.O.T. máximo = 1,6

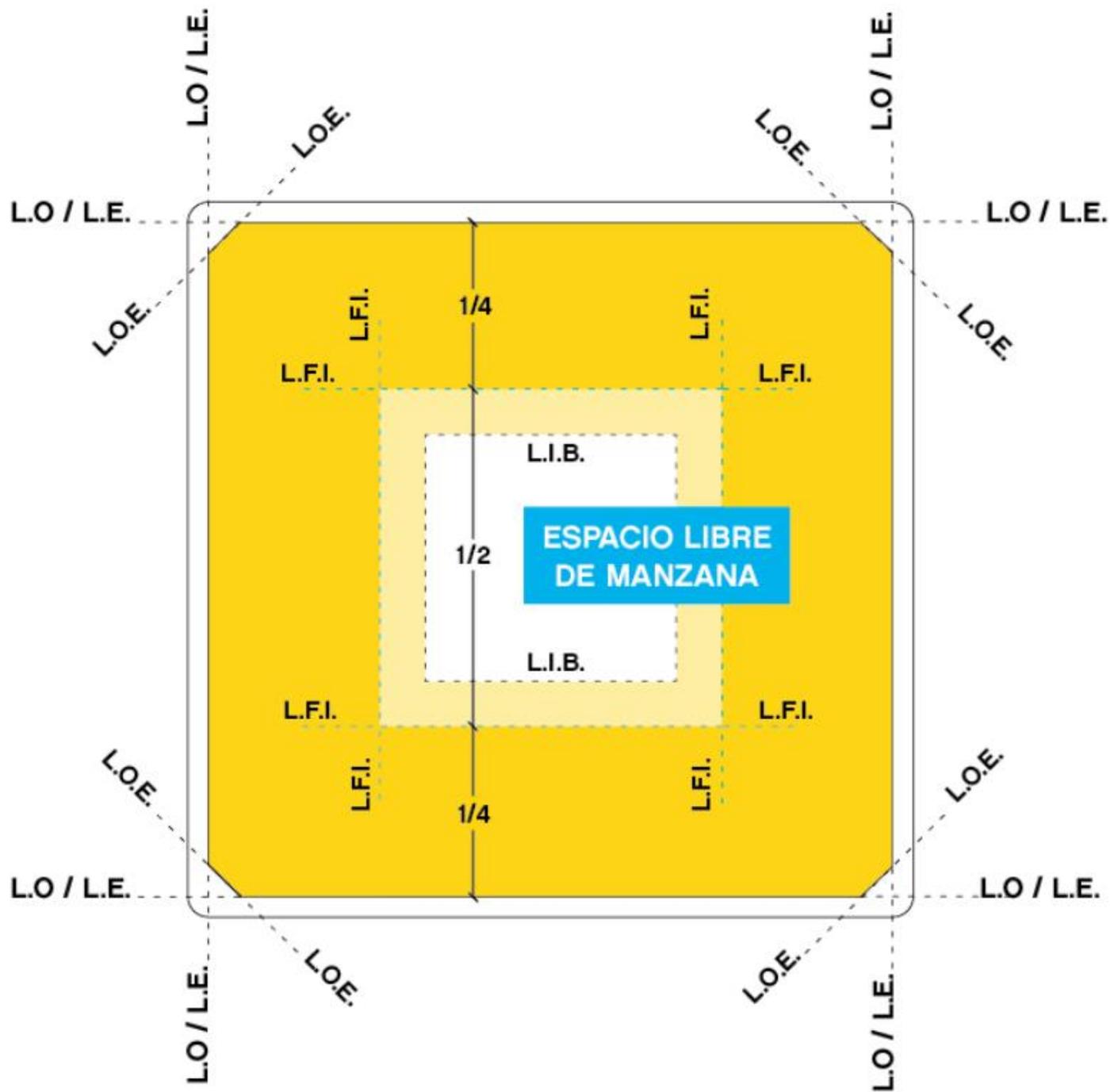
Ley N° 6099. Sancionado e 6 de diciembre de 2018

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas áreas específicas en que se indique, a saber: Equipamientos Especiales, Áreas de Protección Histórica y Urbanizaciones Determinadas.

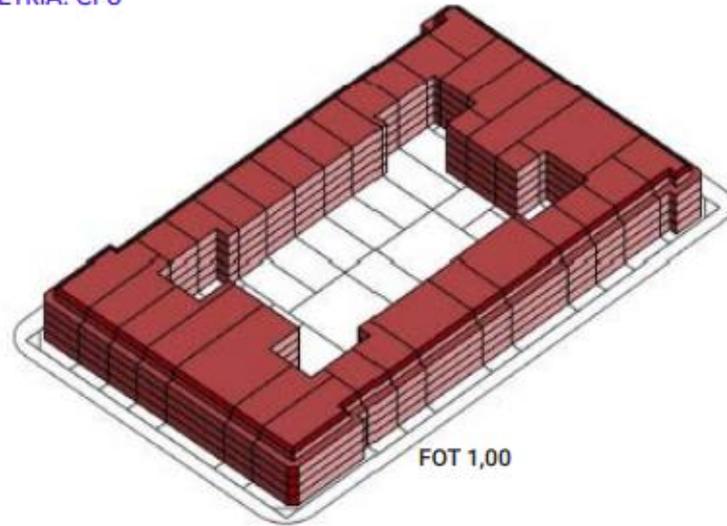
CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 6. Normas de Edificabilidad

6.4.2. Línea de Frente Interno (L.F.I.)



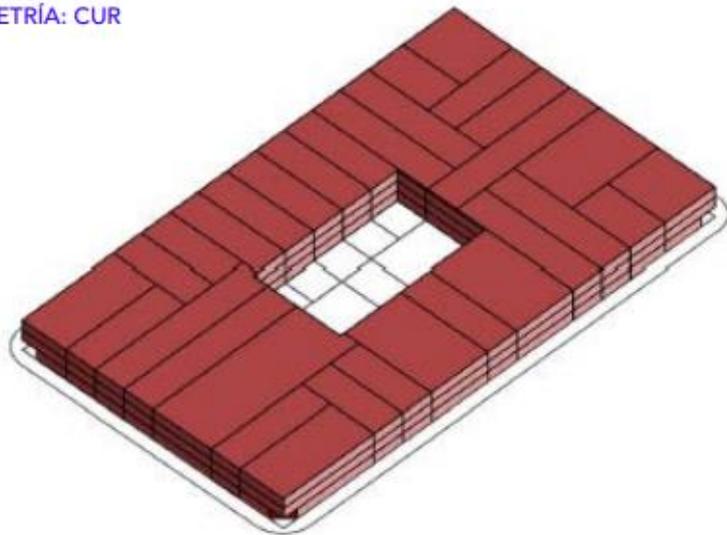


AXONOMETRÍA: CPU

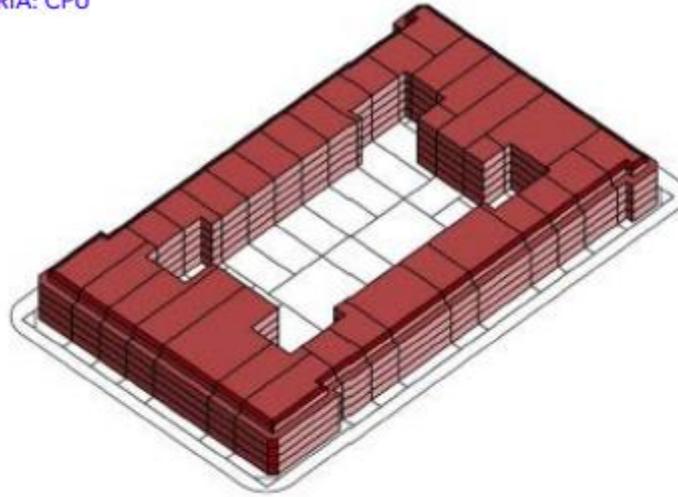


FOT 1,00

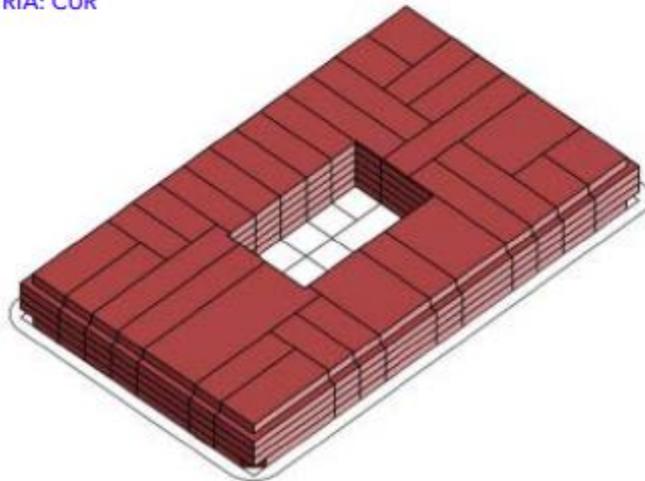
AXONOMETRÍA: CUR



AXONOMETRÍA: CPU

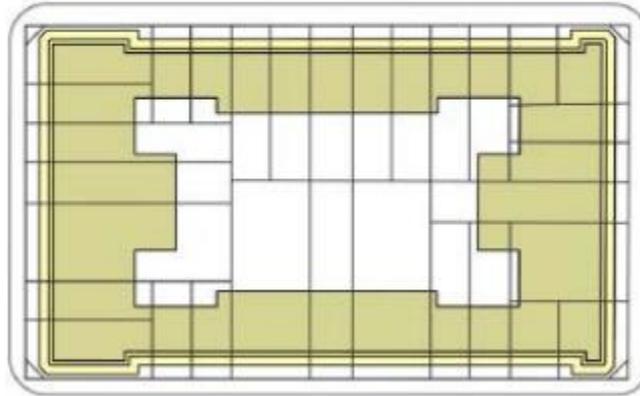


AXONOMETRÍA: CUR

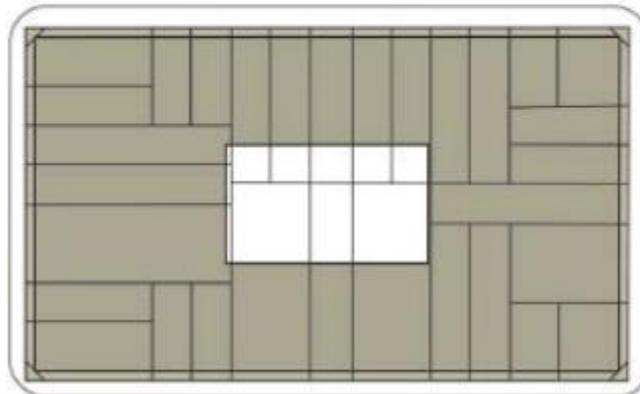


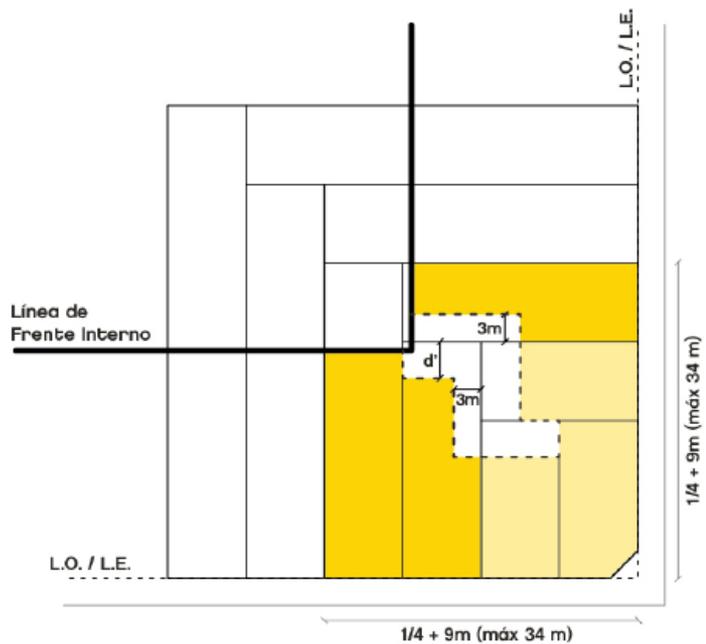
R1b1 – USAB2

TRAZADO LFI/LIB: CPU

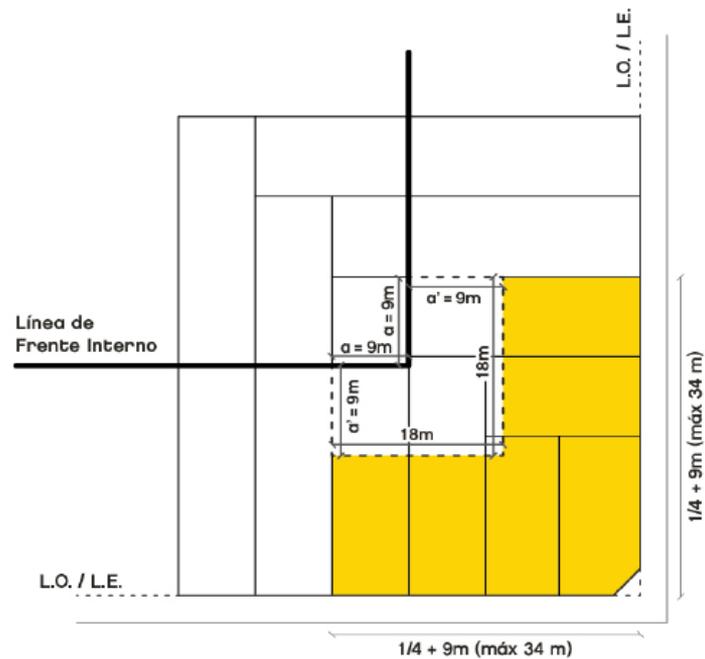
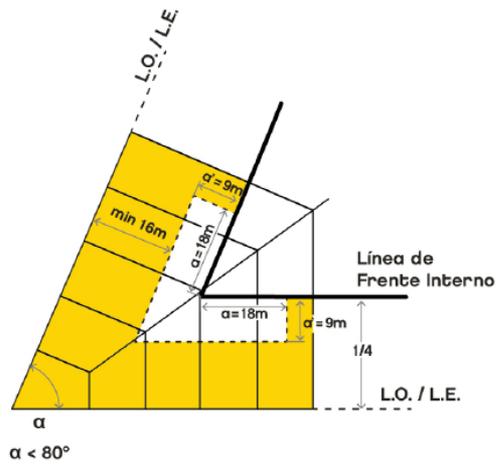
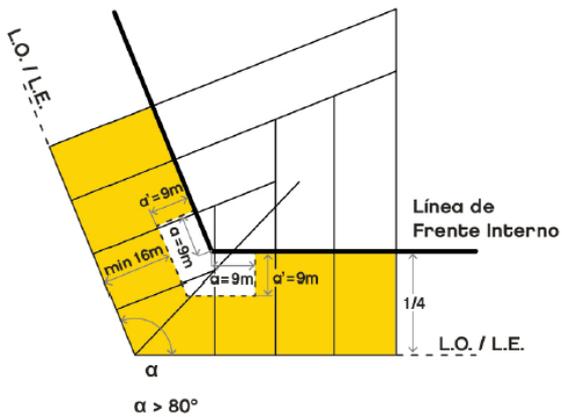


TRAZADO LFI/LIB: CUR





Parcela con Edificio consolidado



CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 6.

Normas de Edificabilidad

6.4.3.1. Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana

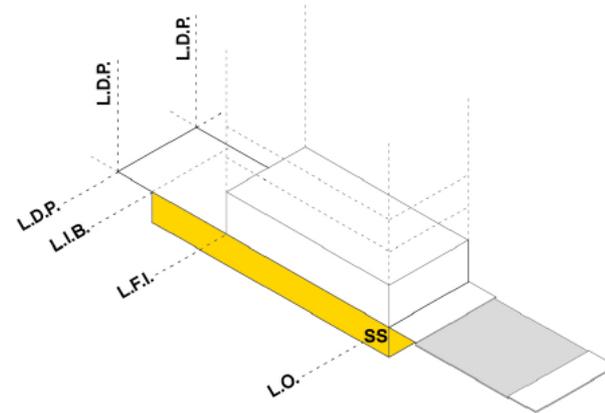
El Espacio Libre de Manzana delimitado por la Línea de Frente Interno se destina preferentemente a suelo absorbente.

El Centro Libre de Manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, se destina exclusivamente a suelo absorbente, salvo los siguientes casos:

- a) Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, no más del treinta por ciento (30%) de la superficie del Centro Libre de Manzana puede tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N° 7.2.8.3. En dicho porcentaje pueden incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.
- b) En el caso de aplicación del artículo 6.6 del presente Código, debe garantizarse el suelo absorbente a través de sistemas de ralentización o mecanismos de mitigación.

6.6. Regulación de Subsuelos

Se pueden edificar subsuelos hasta la L.I.B., siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.



El Consejo puede autorizar extender el único nivel de subsuelo bajo el Centro Libre de Manzana, por detrás de la L.I.B., exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos según el destino del edificio, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana.

La superficie que se avance detrás de la L.I.B se debe destinar al uso estacionamiento y se deben implementar las siguientes medidas de mitigación:

a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la L.I.B y la L.D.P en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.

b) Se deben ejecutar los dos sistemas de mitigación que a continuación se indican, de conformidad a la normativa de edificación:

b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación;

b2) Sistemas de Drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación.

Ley N° 6361. Sancionado el 26 de noviembre de 2020

6.4.3.1. Parquización desde L.I.B.

El Centro Libre de Manzana, delimitado por la Línea de Frente Interno o Línea Interna de Basamento según corresponda, será destinado exclusivamente a espacio absorbente.

Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, no más del treinta por ciento (30%) de dicha superficie podrá tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N°7.2.8.3. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.

6.4.3.1. Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana.

El Espacio Libre de Manzana delimitado por la Línea de Frente Interno se destina preferentemente a suelo absorbente.

El Centro Libre de Manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, se destina exclusivamente a suelo absorbente, salvo los siguientes casos:

a) Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, no más del treinta por ciento (30%) de la superficie del Centro Libre de Manzana puede tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N° 7.2.8.3. En dicho porcentaje pueden incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.

b) En el caso de aplicación del artículo 6.6 del presente Código, debe garantizarse el suelo absorbente a través de sistemas de ralentización o mecanismos de mitigación.

Título 7. Lineamientos del Hábitat	180
7.1. Lineamientos del hábitat.....	180
7.1.1. Articulación Metropolitana	180
7.1.2. Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual	180
7.1.3. Equidad Intergeneracional e inclusión de personas con discapacidad.....	180
7.1.4. Respeto por la Diversidad Cultural	180
7.1.5. Ribera Accesible	181
7.1.5.1. Ribera del Río de La Plata.....	181
7.1.5.2. Ribera del Riachuelo	181
7.1.6. Ciudad Resiliente.....	181
7.2. Regulación para el hábitat.....	182
7.2.1. Prohibición de Barrios Cerrados.....	182
7.2.2. Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana.....	182
7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)	182
7.2.3.1. Disposiciones particulares	182
7.2.4. Urbanización Parque (UP)	183
7.2.5. Parques Metropolitanos	183
7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica.....	183
7.2.6.1. Usos	183
7.2.6.2. Senderos Públicos	184
7.2.6.3. Integración de Paisaje.....	184
7.2.6.4. Reserva Ecológica Ciudad Universitaria - Costanera Norte	184
7.2.6.5. Reserva Ecológica Lago Lugano	184
7.2.6.6 Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento	184
7.2.6.6. Reserva Ecológica Costanera Sur	184
7.2.7. Espacio Público	185
7.2.7.1. Conectores Verdes	185
7.2.7.2. Reserva de Árboles	185
7.2.8. Compromiso Ambiental.....	185
7.2.8.1. Estrategias de Compromiso Ambiental	186
7.2.8.2. Implementación	186
7.2.8.3. Herramientas del Compromiso Ambiental.....	186
7.2.9. Equipamientos Especiales (EE)	188
7.2.9.1. Disposiciones especiales.....	188
7.2.9.2. Equipamientos Especiales Específicos	189
7.2.10. Disposiciones Particulares para Usos Singulares	189
7.2.10.1. Establecimientos Educativos.....	189
7.2.10.2. Cuartel de Bomberos y Comisaría.....	190

CÓDIGO URBANÍSTICO

Ley N° 6.099 - Título 7.

7.2.10.3. Clubes.....	190
7.2.10.3.1.1. Club social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas.....	191
7.2.10.3.1.2. Club social, cultural y deportivo sin instalaciones cubiertas.....	191
7.2.10.4. Local de Baile Clase C.....	194
7.2.10.5. Teatros.....	195
7.2.10.6. Taller productivo anexo a vivienda.....	195
7.2.11. Áreas de Renovación Urbana.....	195
7.2.11.1. Áreas de Renovación Urbana Generales	196
7.2.11.2. Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA).....	196
7.2.11.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas.....	201
7.2.12. Área de Renovación Urbana Riachuelo.....	202
7.2.12.1. Carácter	203
7.2.12.2. Delimitación	203
7.2.12.3. Parcelamiento.....	203
7.2.12.4. Tejido.....	204
7.2.12.5. Inmuebles o bienes con valor patrimonial.....	204
7.2.12.6. Usos	205
7.2.13. Área de Desarrollo Prioritario.....	206
7.2.13.1. Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS).....	206
7.2.13.2. Área de Desarrollo Prioritario 2 –“Área Tecnológica” (ADP N° 2)	206
7.2.14. Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias	207
7.2.14.1. Bajo Viaductos Ferroviarios líneas FFCC Mitre, FFCC San Martín y FFCC Belgrano Sur	207
7.2.14.2. Parcelamiento.....	208
7.2.14.2.1.1. Criterios para la Ocupación del Bajo Viaducto Ferroviario	208
7.2.14.2.1.2. Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario	209
7.2.14.2.1.3. Criterios Constructivos.....	210
7.2.14.2.1.4. Disposiciones Particulares	210
7.2.14.3. Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias	211
7.2.14.3.3.1. Criterios para la Ocupación en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes.....	213
7.2.14.3.3.2. Espacios Libres fuera del Bajo Viaducto Ferroviario en sectores de estación ...	214
7.2.14.3.3.3. Criterios Constructivos.....	214
7.2.14.3.3.4. Disposiciones Particulares	215
7.2.15. Áreas de Desarrollo Urbano Especial.....	215

CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 8.

Reurbanización e Integración Socio-Urbana

8.1. Principios

Las reurbanizaciones estarán determinadas por la mayor participación del Estado y de sus habitantes, siguiendo los siguientes principios:

Integración Urbana: El Estado promoverá la integración urbana, social y cultural de los barrios respecto al conjunto de la Ciudad, considerando un conjunto de acciones de forma progresiva, integral y participativa, y con un enfoque de género y diversidad etaria genere espacios seguros, eliminando barreras urbanas generando permeabilidad en los bordes.

Gestión Participativa: Los habitantes de los barrios participarán en los procesos y etapas de diagnóstico, diseño, y seguimiento de los proyectos de reurbanización.

Infraestructura: La infraestructura de los servicios básicos será diseñada y ejecutada teniendo en cuenta los relevamientos y estudios demográficos y deberá proyectarse con criterios de integralidad y resiliencia urbana, de conformidad a los requerimientos de las empresas prestadoras de servicios.

Radicación: Se promoverá la radicación de los habitantes del barrio que acrediten permanente residencia en su barrio.

Seguimiento: El Poder Ejecutivo remitirá un informe anual de los procesos de reurbanización que será remitido a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

8.6. Indicadores urbanísticos

Las Leyes de Reurbanización que se dicten deberán seguir los principios contemplados en este título y determinarán como mínimo: la delimitación del barrio, las condiciones de parcelamiento, los usos del suelo, las condiciones de edificabilidad y las cargas públicas.

CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 9.

Protección Patrimonial e Identidad	
Título 9. Protección Patrimonial e Identidad	218
9.1. Obligación de Proteger	218
9.1.1. Áreas de Protección Patrimonial (APH y AE)	218
9.1.1.1. Áreas de Protección Histórica	218
9.1.1.2. Áreas de Arquitectura Especial (AE)	219
9.1.2. Catalogación	219
9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo	219
9.1.2.2. Criterios de Valoración	220
9.1.2.3. Catálogo	221
9.1.3. Formas de Protección	221
9.1.3.1. Protección General	221
9.1.3.2. Protección Especial	221
9.1.3.2.1. Criterios generales de intervención en edificios catalogados	222
9.1.3.2.2. Grados de Intervención	223
9.1.3.2.2.3. Demolición de edificios catalogados	226
9.1.4. Proximidad de Edificios Catalogados	226
9.1.4.1. Criterios para la intervención en proximidad a edificios catalogados	226
9.1.4.2. Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección integral o estructural	227
9.1.4.3. Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección cautelar	227
9.1.5. Rehabilitación	227
9.1.5.1. Intervenciones relativas al uso	228
9.1.6. Promociones para bienes protegidos	228
9.1.6.1. Desgravaciones tributarias	228
9.1.6.2. Donaciones	229
9.1.6.3. Préstamos y Subvenciones	229
9.1.6.4. Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)	229
9.1.7. Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos	230
9.2. Urbanizaciones Determinadas (U)	230
9.2.1. Nuevas Urbanizaciones Determinadas	230

CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 10.

Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística	232
10.1. Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (ECCT).....	232
10.1.1. Transferencia de la Equivalencia de Capacidad Constructiva.....	232
10.1.2. Registro Público de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT).....	232
10.1.3. Tabla de Valores de Incidencia del Suelo para la Determinación del monto de las Equivalencias de la Capacidad Constructiva	232
10.1.4. Procedimiento, cálculo, y registro de la ECCT.....	233
10.1.5. Adquisición de ECCT.....	234
10.1.6. Destino de los Fondos generados por las Cesiones de Equivalencias de Capacidad Constructiva.....	234
10.1.7. Fases de Aplicación.....	234
10.2. Plan de Sector	235
10.3. Planes para Equipamientos Urbanos.....	235
10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m ²).....	235
10.5. Plan de Detalle	236
10.6. Plan de Comunas	236
10.7. Plan Temático.....	236
10.8. Polos Productivos	236
10.9. Convenios Urbanísticos	237
10.10. Participación Público Privada.....	237
10.11. Desarrollo de Instrumentos de Participación y Monitoreo.....	237
10.11.1. Instrumentos de Participación.....	238
10.11.2. Instrumentos de Monitoreo.....	238
10.12. Programas de Actuación Urbanística	238
10.12.1. Programa de Articulación Metropolitana	239
10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica.....	239
10.12.3. Programa de Ciudad Resiliente	239
10.12.4. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social (EIS).....	239
10.12.5. Programa Equidad de Género e Inclusión de la Diversidad Sexual	240
10.12.6. Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito.....	240
10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales.....	240
10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad.....	240

CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 10.

Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

10.9. Convenios Urbanísticos

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:

- 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.

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.

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.

Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

Ver mapa

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1s2PBefhm787KvzalFYP5fWYiScbCAA4Y&usp=sharing>

- Av. del Libertador 5273
- Arcos 1865
- Arcos 3631
- Av. San Juan 2502
- 11 de Septiembre de 1888 1...
- Av. Corrientes 3410
- Avenida Díaz Vélez & Valentí...
- Amenábar 1501
- Campichuelo 644
- Lafinur 3126
- Av. Corrientes 5761
- Santa Catalina-
- Av. Álvarez Thomas 401
- Azopardo 836
- Pinzón 1258
- Virrey Liniers 2301
- Av. La Plata 1624-C.A. San L...
- Mendoza 1046



Arcos 3631



COMBINACIÓN TIPOLÓGICA:
PERÍMETRO LIBRE Y SEMILIBRE

1 de 1

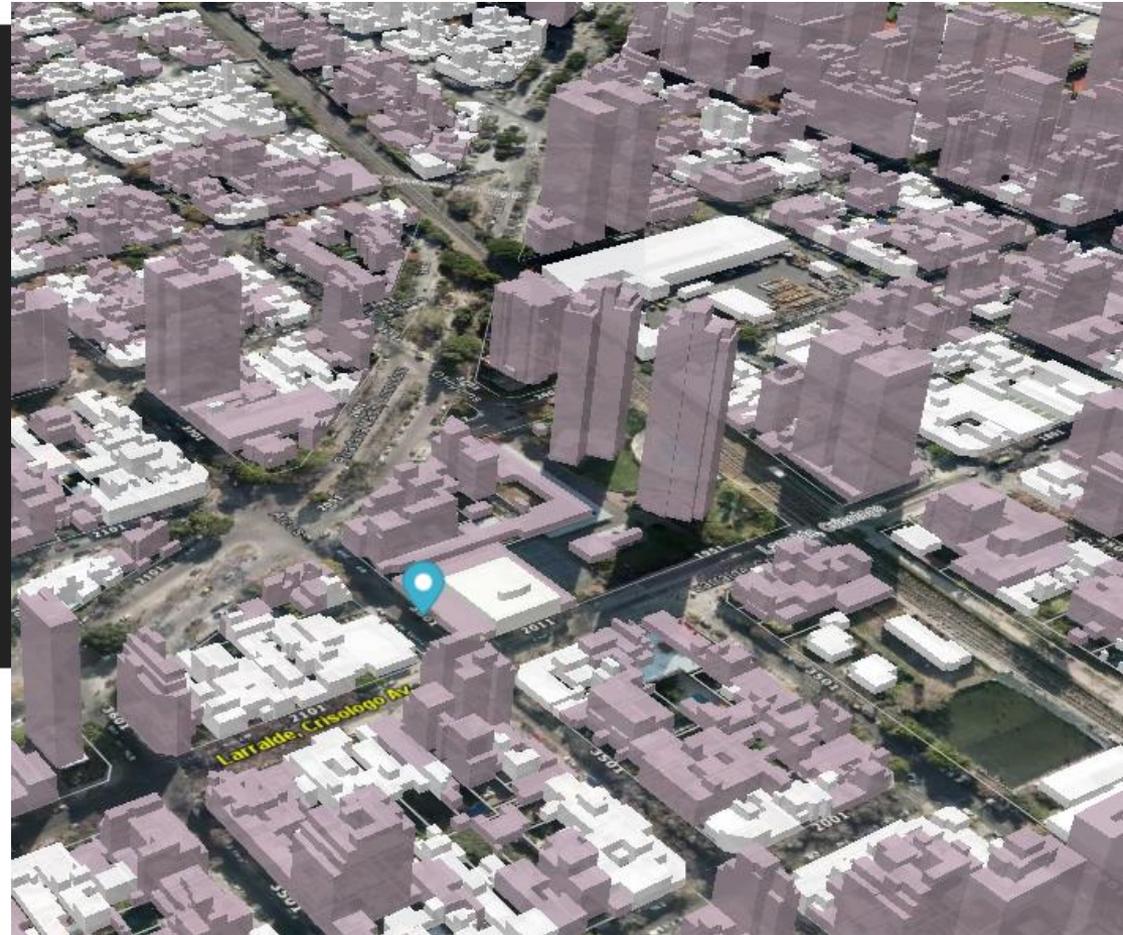
Empresa: INSTRUMENTOS MUSICALES S.A.

Superficie parcela: 1491,7 m²

Altura máxima: 65,2 m

Capacidad constructiva: 10176 m²

Compensación: 4.107.703 US\$



El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930) establece que la puesta en marcha de sus acciones se realizará a través de instrumentos “que se consideran necesarios” y que “pueden ser agrupados en cuatro grandes conjuntos que en la gestión y desarrollo concretos del PUA no actuarán en forma aislada, sino que se implementarán según diversas combinaciones particulares” (art. 13).

Los cuatro instrumentos son:

a. Instrumentos de planificación: son aquellos que permiten profundizar los lineamientos propositivos del Plan a niveles de mayor detalle. Pueden abarcar determinados sectores geográficos de la ciudad o bien aspectos temáticos de la misma. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.

b. Instrumentos de gestión: son aquellos destinados a facilitar el desarrollo de las acciones propuestas. Abarcan una gran diversidad que va desde los instrumentos destinados a dar sustento a la promoción y a la gestión urbana, otros de índole económica y aquellos de carácter esencialmente normativo y sistemático que usualmente son objeto de actualizaciones y se encuentran generalmente ordenados en forma de Códigos.

c. Instrumentos de participación: son aquellos que promueven y facilitan la participación de la comunidad en la gestión urbano-ambiental. Las modalidades propuestas se ajustan a lo establecido por la Constitución y por la Ley N° 71 en sus artículos 5, 6 y 7.

d. Instrumentos de Monitoreo y Control: son aquellos que dan continuidad a la gestión y permiten verificar el cumplimiento de las metas fijadas, cabiendo destacar la importancia de contar con bases de datos y sistemas de información geográfica actualizados para una correcta gestión urbano-ambiental.

Dentro de los **instrumentos de Gestión** se encuentran los Convenios Urbanísticos.

El Plan Urbano Ambiental prescribe —en su artículo 22, inciso “c”— que los convenios urbanísticos “son mecanismos destinados a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes”, que “se considera que su utilización deberá estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público” y que **“para garantizar dicho objetivo, las propuestas serán objeto de un Estudio Diagnóstico previo y de una Evaluación de Impacto final**, tal como se prevé para los diferentes tipos de Planes descritos en” el Capítulo II “Instrumentos de Planificación”, en su art. 14 y 20 respectivamente.

El instrumento de Gestión “Convenio Urbanístico” remite que en su procedimiento de discusión deben implementarse instrumentos de Planificación como el “Estudio Diagnóstico” y la “Evaluación de Impacto”.

El art. 14 del Plan Urbano Ambiental dispone que el “Estudio Diagnóstico” es el antecedente obligado de cualquiera de los planes que se detallan en los artículos 15 a 19, ya que deben dar sustento a las propuestas que en los mismos se formulan. Además de describir y evaluar el estado de situación correspondiente al caso, deberán plantear las hipótesis que den razón del problema y los escenarios alternativos futuros, caracterizados según sus dimensiones sociales, económicas, urbanísticas y ambientales, que puedan preverse en caso de no realizarse intervenciones”.

Por su parte, en el referido **capítulo II en su art. 20**, se establece **que las EVALUACIONES DE IMPACTO** “son la instancia final obligada de cualquiera de los planes que se detallan en los art. 15 a 19 de la presente Ley”, que “considerarán la totalidad de efectos positivos y negativos de índole social, económica, urbanística y ambiental que puedan preverse como resultado de su realización” y que “la comparación entre la Evaluación de Impacto y los escenarios futuros desarrollados en el Estudio Diagnóstico, será el fundamento de la decisión que se adopte con respecto a los Planes propuestos” (artículo 20, ley 2930).

CÓDIGO URBANÍSTICO Ley N° 6.099 - Título 10.

Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales

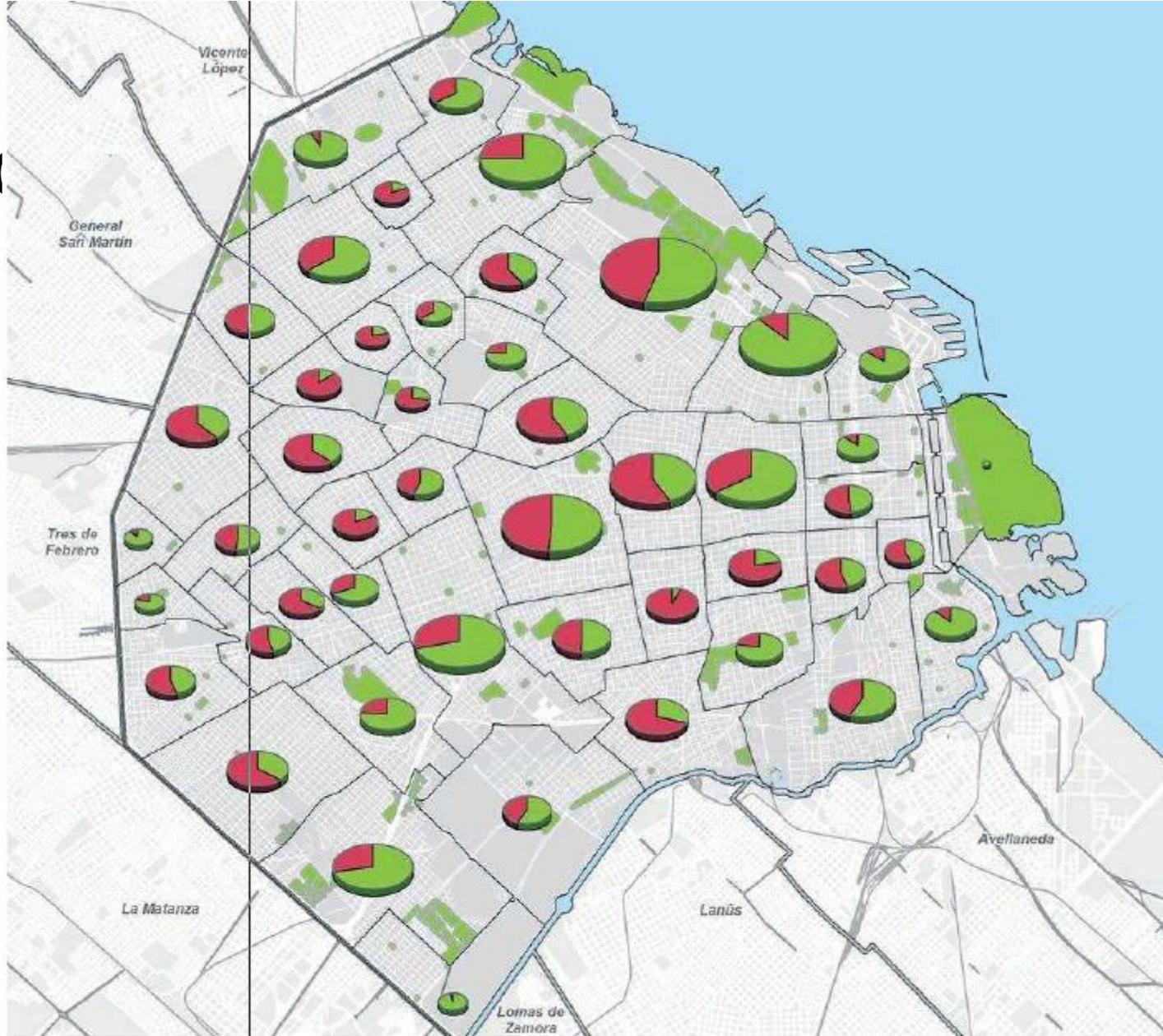
El Poder Ejecutivo promoverá los Parques Vecinales Lineales, cuyo objetivo será la utilización de las calzadas cuyo ancho no se justifique por el tránsito vehicular, para la formación de parques lineales vecinales, que generen mayores condiciones de disfrute del espacio público.

10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad

El Poder Ejecutivo promoverá los Espacios Verdes de Proximidad, que corresponde a aquellos destinados al uso cotidiano por parte de los residentes ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a cinco (5) minutos (aproximadamente una distancia de cuatrocientos (400) metros). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas, recreativas y de tipo contemplativo. Estos espacios tienen como objetivo:

- a) Mejorar la calidad ambiental en la escala microurbana a través de las prestaciones ambientales que ofrecen estos espacios. Su arbolado y vegetación contribuyen a la oxigenación, a la infiltración del agua de lluvia, a la regulación del microclima del entorno inmediato del espacio verde y a la mitigación de la contaminación.
- b) Contribuir a la salud psico-física y social de la población mediante la conformación de un entorno urbano saludable, que reduzca el estrés urbano, pacifique el tránsito, amortigüe la contaminación en todas sus formas e incorpore espacios apropiados para la realización de actividad física, cultural y recreativa.
- c) Contribuir al empoderamiento de los habitantes de la Ciudad en el uso y goce del espacio público, generando condiciones de seguridad de conformidad a los lineamientos del hábitat de Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual y de Equidad Intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad.
- d) Contribuir a la generación de espacios verdes en áreas de edificabilidad con alta compacidad y densidad poblacional.

PRO



Espacios Verdes por Barrio

-  Población a menos de 500 m
-  Población a más de 500 m
-  Espacios verdes útiles

51.

Espacios Verdes Útiles y Accesibilidad: Población a más y menos de 500 metros,
DCATASTRO – SSP - MDU, 2008

CONSECUENCIAS DEL CÓDIGO URBANÍSTICO

1. El **incremento exponencial y arbitrario de la capacidad constructiva** de las parcelas, que distorsiona los valores del suelo e incentiva la renovación urbana con sustitución de tejido patrimonial o histórico.
2. El **aumento arbitrario de las alturas de la edificación**, que alteran la escala urbana y las condiciones de habitabilidad.
3. La intensiva ocupación del suelo permitida, que incentiva la **disminución de la superficie absorbente** y la pérdida de los pulmones de manzana.
4. La **flexibilización de los usos del suelo**, que altera la convivencia de las actividades urbanas y modifica negativamente las economías barriales.
5. El estado crítico de la situación general de las **infraestructuras de servicios**, que no se planifican conjuntamente con la normativa urbanística.
6. Las **herramientas insuficientes para proteger el patrimonio histórico** y cultural de los barrios e impedir la destrucción de su identidad.
7. Los **problemas inherentes al aumento de la densidad**, que acrecientan el marcado déficit de espacios verdes y estacionamientos, la congestión vehicular y la pérdida de capacidad ambiental del espacio público.

PROPUESTAS del GCBA

> PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARTICIPATIVO

Saavedra

Núñez

Coghlan

Colegiales

Villa Ortúzar

Chacarita

Palermo

Devoto

Villa Crespo

Villa del Parque

Balvanera

Villa Santa Rita

Almagro

Boedo

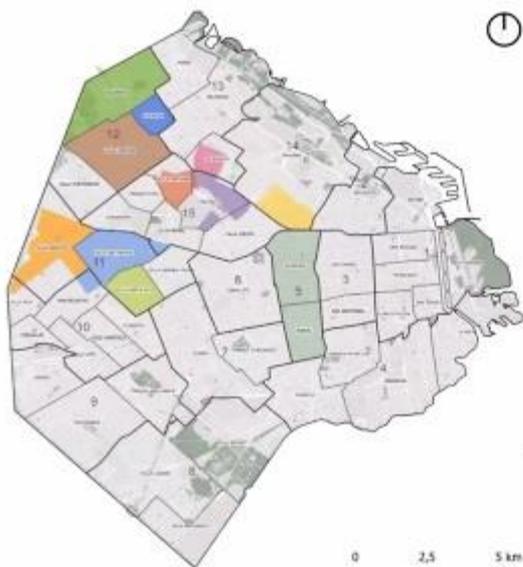
San Cristóbal

DINÁMICA ANTROPOLÓGICA

- **DIAGNÓSTICO COLECTIVO** (modelo de mapeos participativos)
- **RECORRIDAS** (proceso participativo territorial)
- **IDENTIFICACIÓN DE TENSIONES SOCIALES**

RECORRIDAS
con vecinas y vecinos
en 15 barrios de la ciudad

PROPUESTAS del GCBA



Fuente: Elaboración propia GGAU-DGPI/LRL

0 2,5 5 km



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



PROPUESTAS del GCBA

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)



PROPUESTAS del GCBA

> TENSIÓN: ALTURA Y MORFOLOGÍA

ALTURA

Los vecinos perciben que las alturas permitidas por el CUR en algunas zonas de la ciudad resultaron excesivas en función de las construcciones preexistentes.

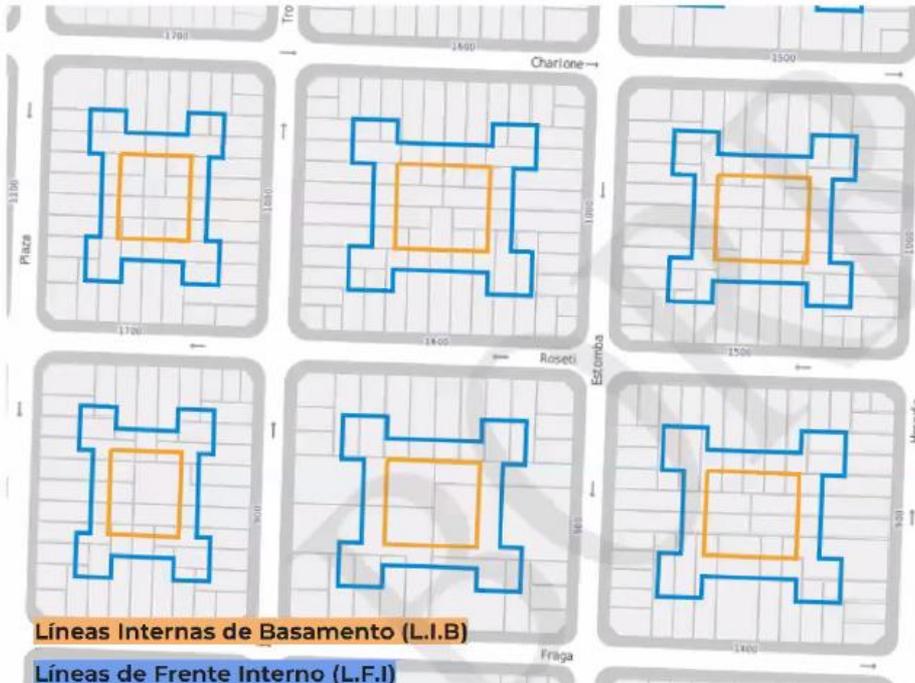


PROPUESTAS del GCBA

> Tensión: OCUPACIÓN DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

CENTRO LIBRE DE MANZANA

Los vecinos perciben que la ocupación de la parcela de los USAB 1 y 2 hasta la Línea Interna de Basamento (LIB), en vez de la Línea de Frente Interno (LFI) como sucede en otras unidades de edificabilidad, perjudicó la ventilación, iluminación y acceso al cielo de los linderos.

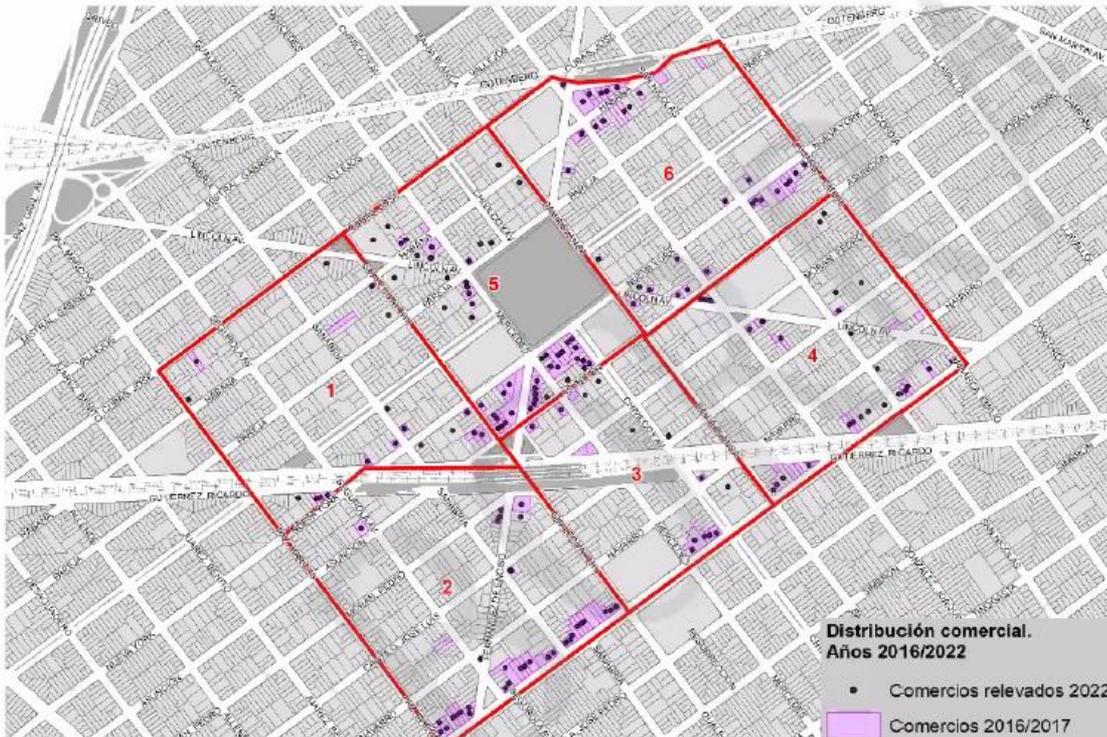


PROPUESTAS del GCBA

> TENSIÓN: SATURACIÓN DE USOS

SATURACIÓN DE USOS

Los vecinos perciben que hay usos (particularmente los gastronómicos) que están saturados en algunas zonas y generan externalidades negativas en los barrios (ruidos, suciedad y problemas de convivencia en general).



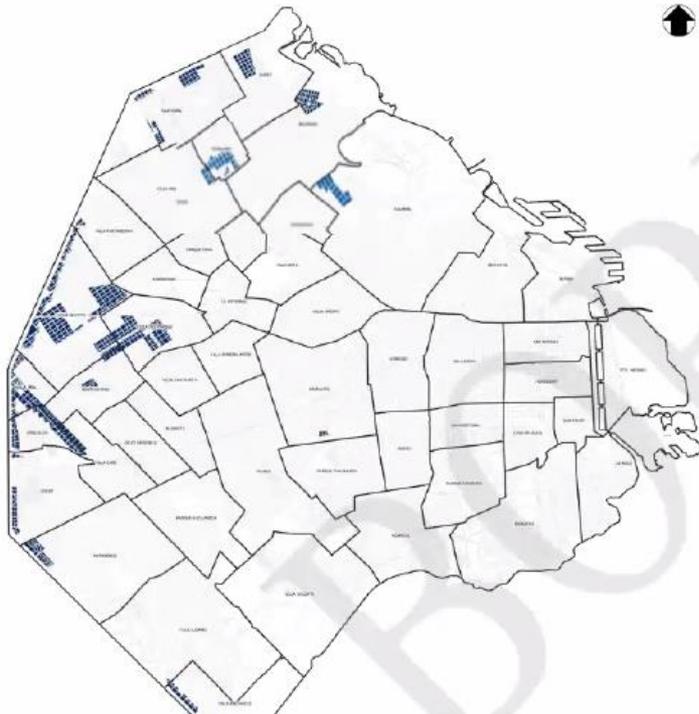
Análisis de usos en **Villa Devoto** en 2022

PROPUESTAS del GCBA

> Tensión: RETIRO DE FRENTE

RETIRO DE FRENTE

En los barrios en los que preexistía el retiro de frente los vecinos quieren recuperar esa característica morfológica típica, eliminada en la sanción original del CUR de 2018.



En el CPU el retiro de frente era obligatorio en **R1b1** y **R1b2**, zonas de baja densidad. Aproximadamente el 3% de las parcelas de la Ciudad.

PROPUESTAS del GCBA

> TENSIÓN: PATRIMONIO

PATRIMONIO

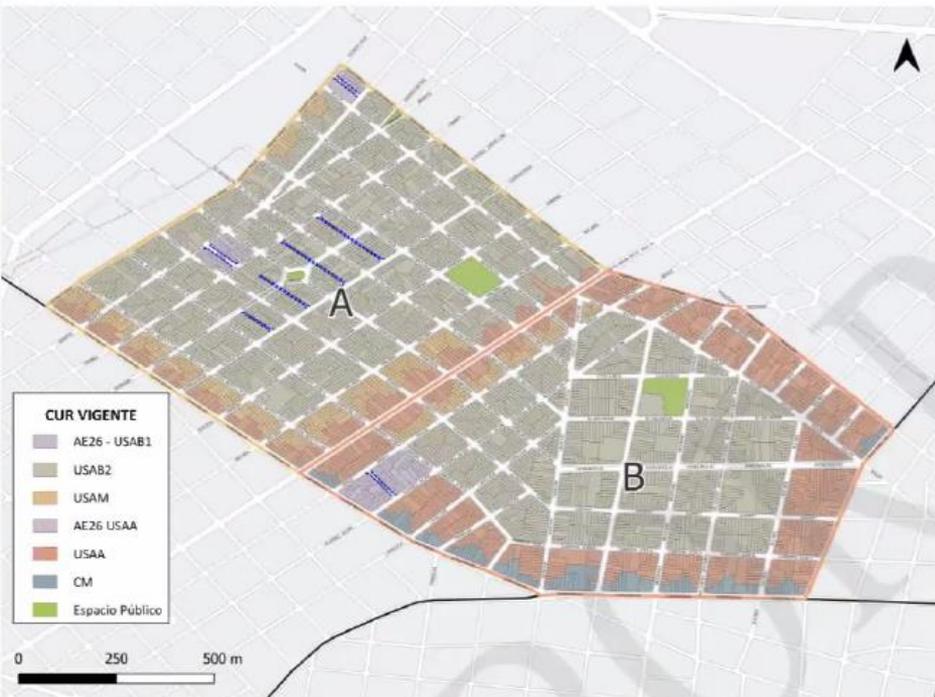
La ciudadanía percibe que hay demoliciones de edificaciones de valor patrimonial, descaracterizando el barrio y su identidad.



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 del GCBA

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

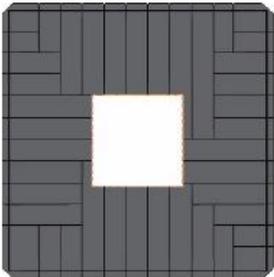


**Menos altura hacia adentro de los barrios.
Se mantiene altura de corredores.
Se mantienen áreas especiales.
Se escalonan alturas en manzanas con corredores.**

PROPUESTAS del GCBA

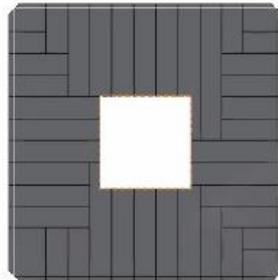
> CENTRO LIBRE DE MANZANA → MODIFICACIÓN USAB1 Y USAB2

CPU (R2bl)



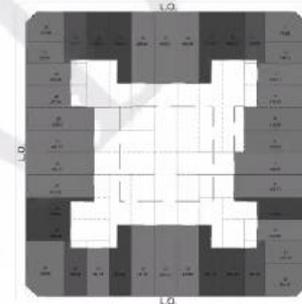
51.987 m²
S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS
SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

**USAB1 y 2:
Situación actual**

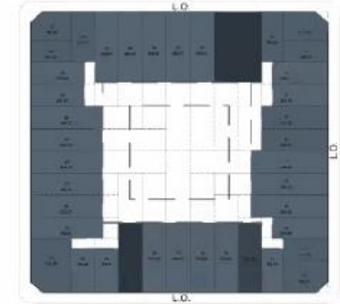


52.405 m²
CAPACIDAD CONSTRUCTIVA
SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

**USAB1 y 2:
Variantes en estudio**



39.058 m²
CAPACIDAD CONSTRUCTIVA
SUP. DEL ELM: 33% (3.979m²)



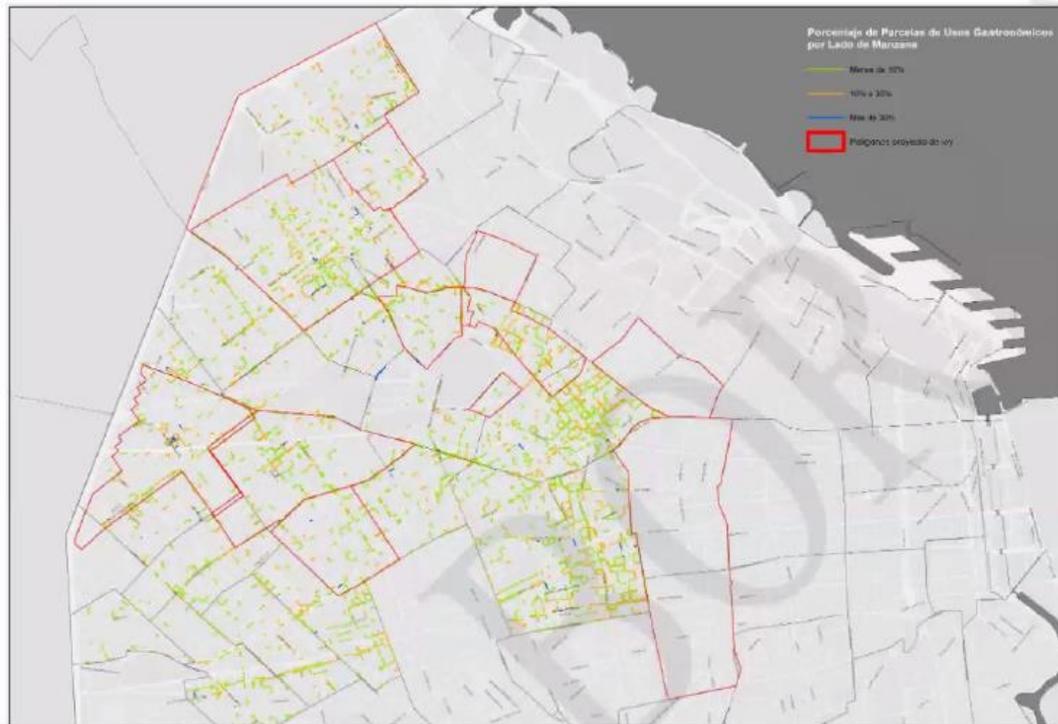
41.730 m²
CAPACIDAD CONSTRUCTIVA
SUP. DEL ELM: 29% (3.467m²)

PROPUESTAS del GCBA

> SATURACIÓN DE USOS → REGULACIÓN EN UN NUEVO ARTÍCULO

SATURACIÓN DE USOS

Se están estudiando diversas variables de la saturación de usos para establecer dentro del CUR controles posibles.



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).

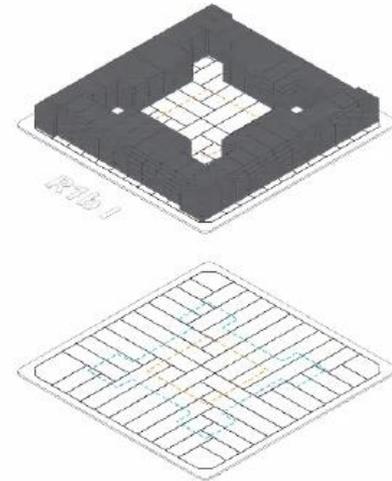
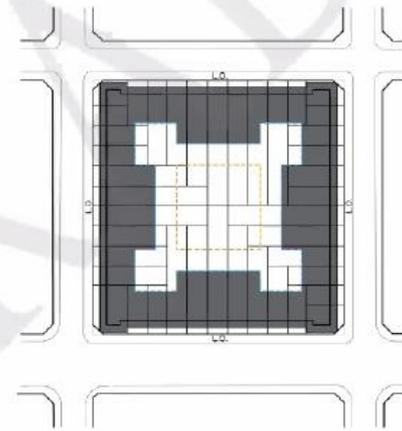
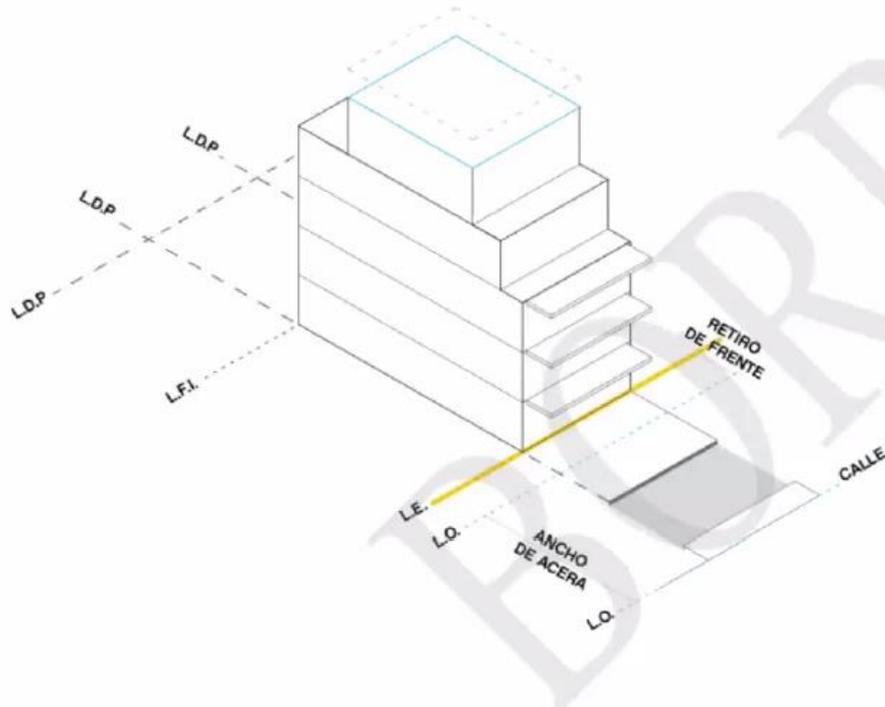
Análisis de usos **gastronómicos** por eje de calle.

PROPUESTAS del GCBA

> RETIRO DE FRENTE → ESTUDIO DE RECOMPOSICIÓN

RETIRO DE FRENTE

Estamos analizando la recomposición de los retiros de frente con criterios adaptados a la propuesta morfológica del CUR.



SI E.O.T.		SI PARAMETROS MORFOLOGICOS	
SUP. PARCELA	11.955 m ²	SUP. PARCELA	11.955 m ²
F.G.T.	1	U.S. 30' Nivel	0.000,28 m/s x 3 = 10.568,64 m ²
SUP. EDIFICABLE	11.955 m ²	4 ^o Nivel (total)	5.583,42 m ²
SUP. DEDEDICABLE (E.O.S)	2.391 m ²	TOTAL	31.937,54 m ²
TOTAL	14.346 m ²		

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

PROPUESTAS del GCBA

> 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	■

PROPUESTAS del GCBA

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

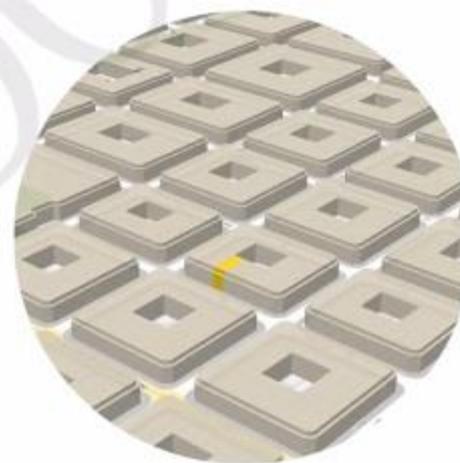
PROPUESTAS del GCBA



CPU se centraba en las parcelas



CUr trabaja en manzanas



CUr estudia toda la ciudad y su desarrollo en general

PROPUESTAS del GCBA

QUÉ AJUSTAMOS?

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.

PROPUESTAS del GCBA

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

PROPUESTAS del GCBA

Ciudad - Barrios - Manzana



NORTE:

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

SUR:

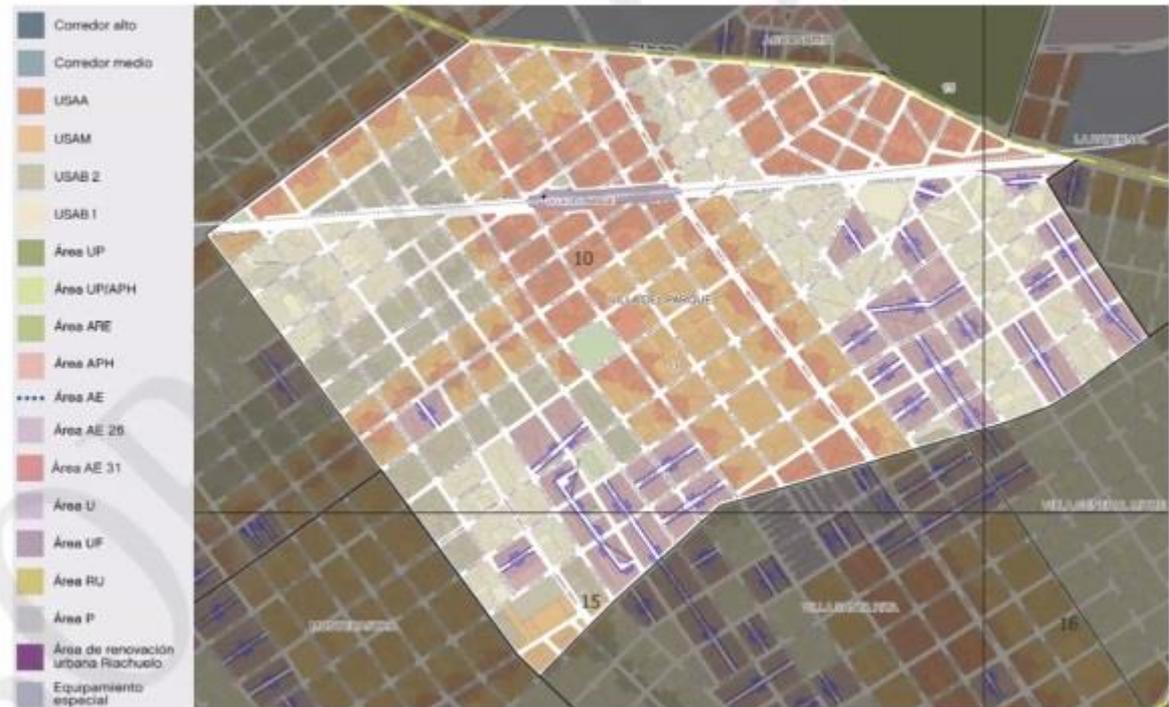
Espacio libre y vacante.
Grandes terrenos disponibles.
Menos oferta inmobiliaria.
Menos demanda.
Menos densidad.

PROPUESTAS del GCBA

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



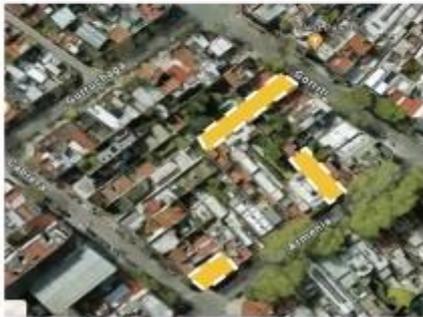
PROPUESTAS del GCBA

Ciudad - Barrios - **Manzana**

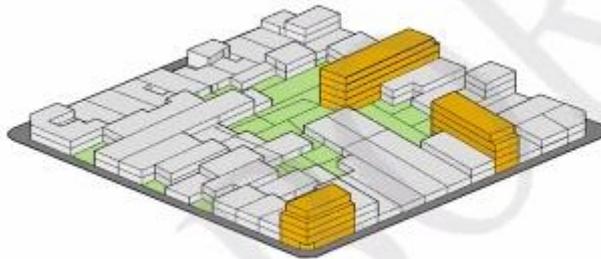
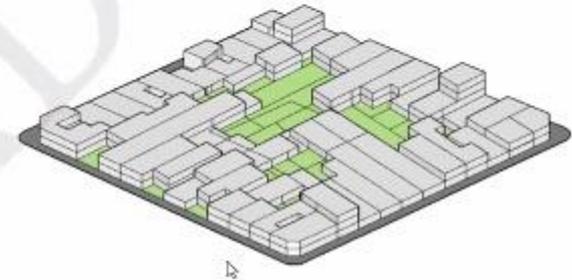
**Caso
ejemplo**

Análisis - R2bl / USAB 1

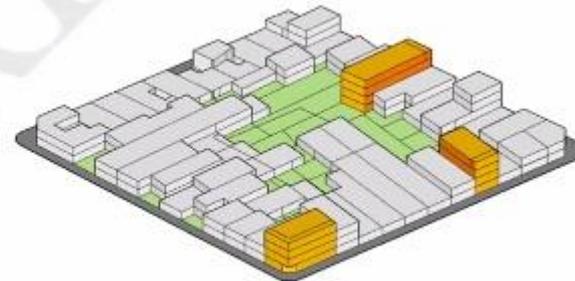
Manzana 019-016 (Jose A.Cabrera, Armenia, Gorriti y Gurruchaga)
Comuna 14 - Palermo



Consolidación actual de la manzana



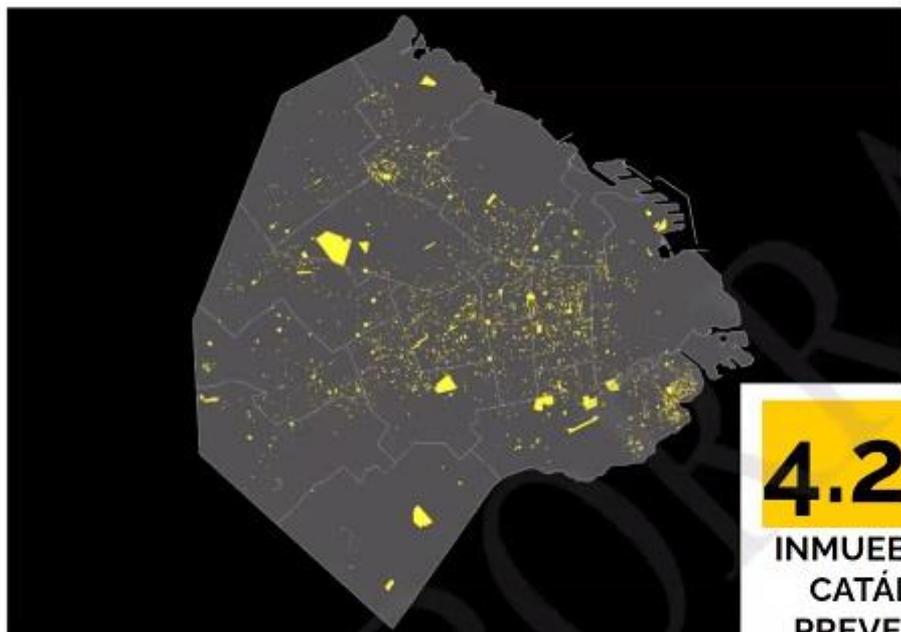
CUR actual - USAB 2



CUR propuesta - USAB 1

PROPUESTAS del GCBA

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

PROPUESTAS del GCBA



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