



EL MOVIMIENTO

LA CIUDAD SOMOS QUIENES LA HABITAMOS



OBSERVATORIO DEL
DERECHO A LA CIUDAD



**PROPUESTA COMUNICADA
POR EL GCBA EL 15 DE
NOVIEMBRE DE 2023
SOBRE MODIFICACIÓN
DEL CÓDIGO
URBANÍSTICO**

> SOBRE ESTA REUNIÓN

Momentos de la reunión

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

Normas de convivencia

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

> IMPULSO VECINAL DE LA MODIFICACIÓN

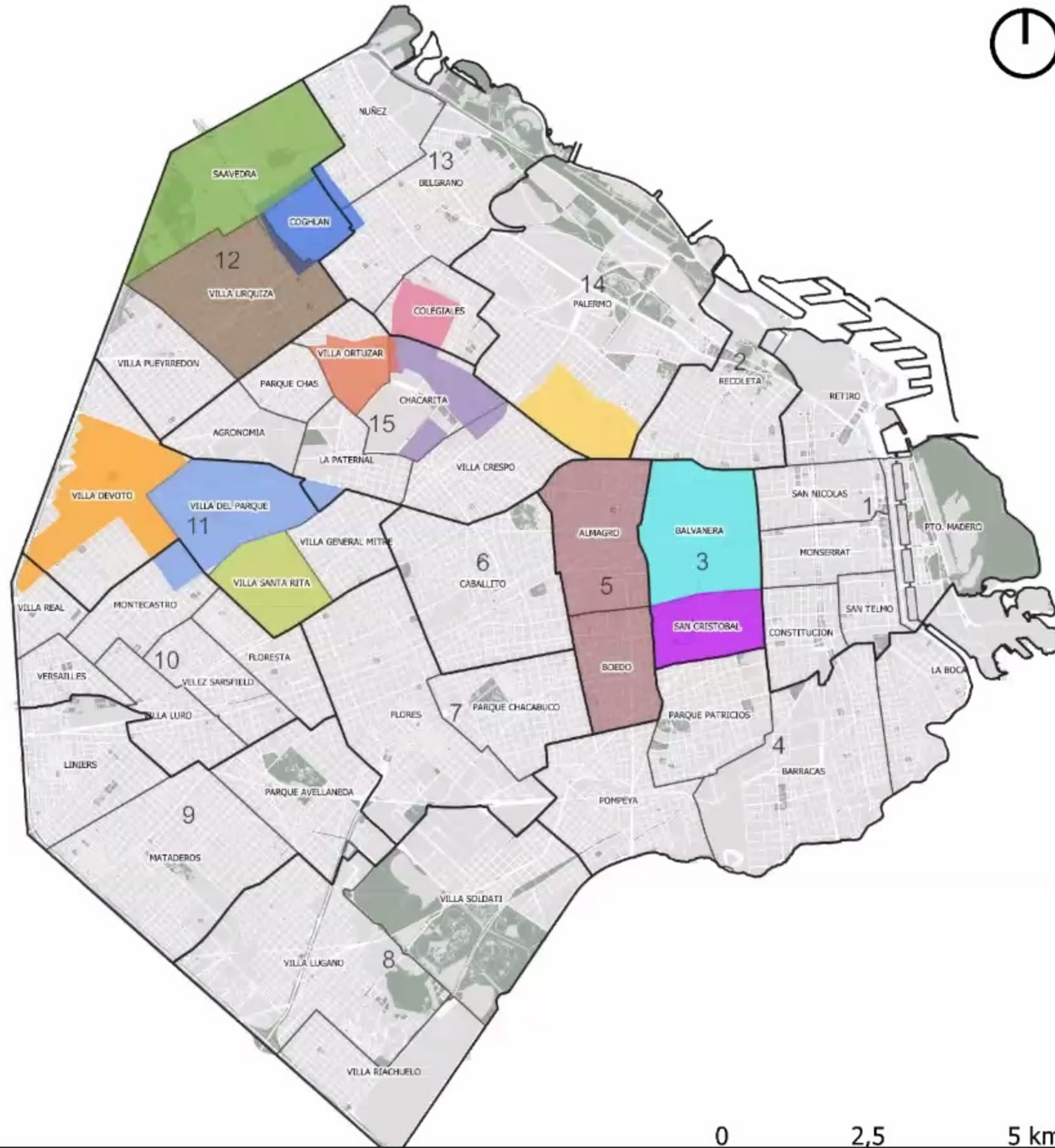
Siete asociaciones vecinales presentaron espontáneamente proyectos de ley de modificación del CUR.

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

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

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

> POLÍGONOS AFECTADOS A CAMBIO NORMATIVO



PROYECTOS DE LEY MODIFICACIÓN AL CÓDIGO URBANÍSTICO

- Balvanera, Comuna 3
- San Cristobal, Comuna 3
- Almagro y Boedo, Comuna 5
- Villa Devoto, Comuna 11
- Villa del Parque, Comuna 11
- Villa Santa Rita, Comuna 11
- Saavedra, Comuna 12
- Coghlan, Comuna 12
- Villa Urquiza, Comuna 12
- Colegiales, Comuna 13
- Palermo, Comuna 14
- Villa Ortúzar, Comuna 15
- Chacarita, Comuna 15
- Comunas
- Barrios
- Espacios Verdes

> 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

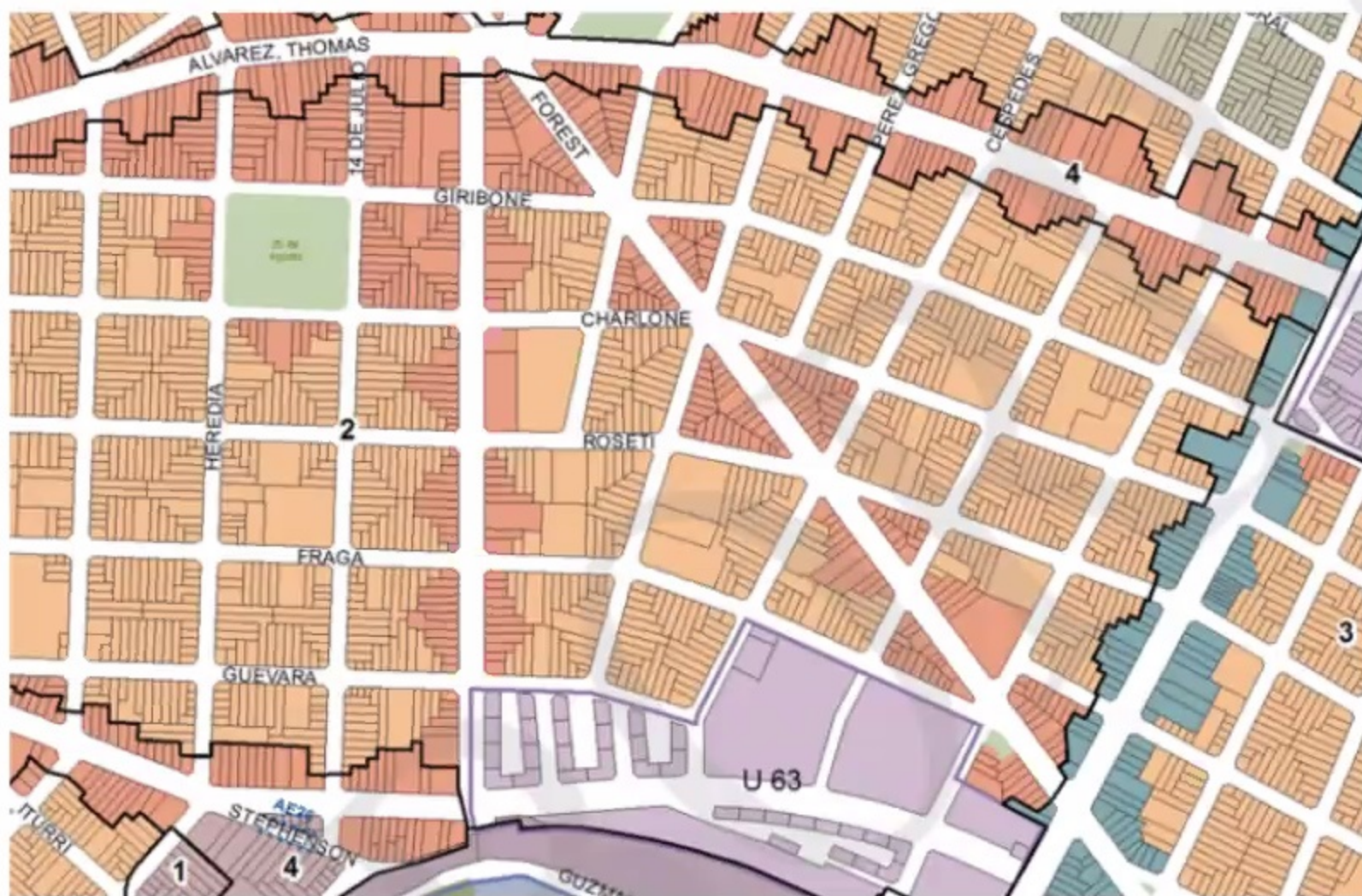
- **DIAGNÓSTICO COLECTIVO** (modelo de mapeos participativos)
- **RECORRIDAS** (proceso participativo territorial)
- **IDENTIFICACIÓN DE TENSIONES SOCIALES**

RECORRIDAS
con vecinas y vecinos
en 15 barrios de la ciudad

> TENSIÓN: ALTURA Y MORFOLOGÍA

ALTURA

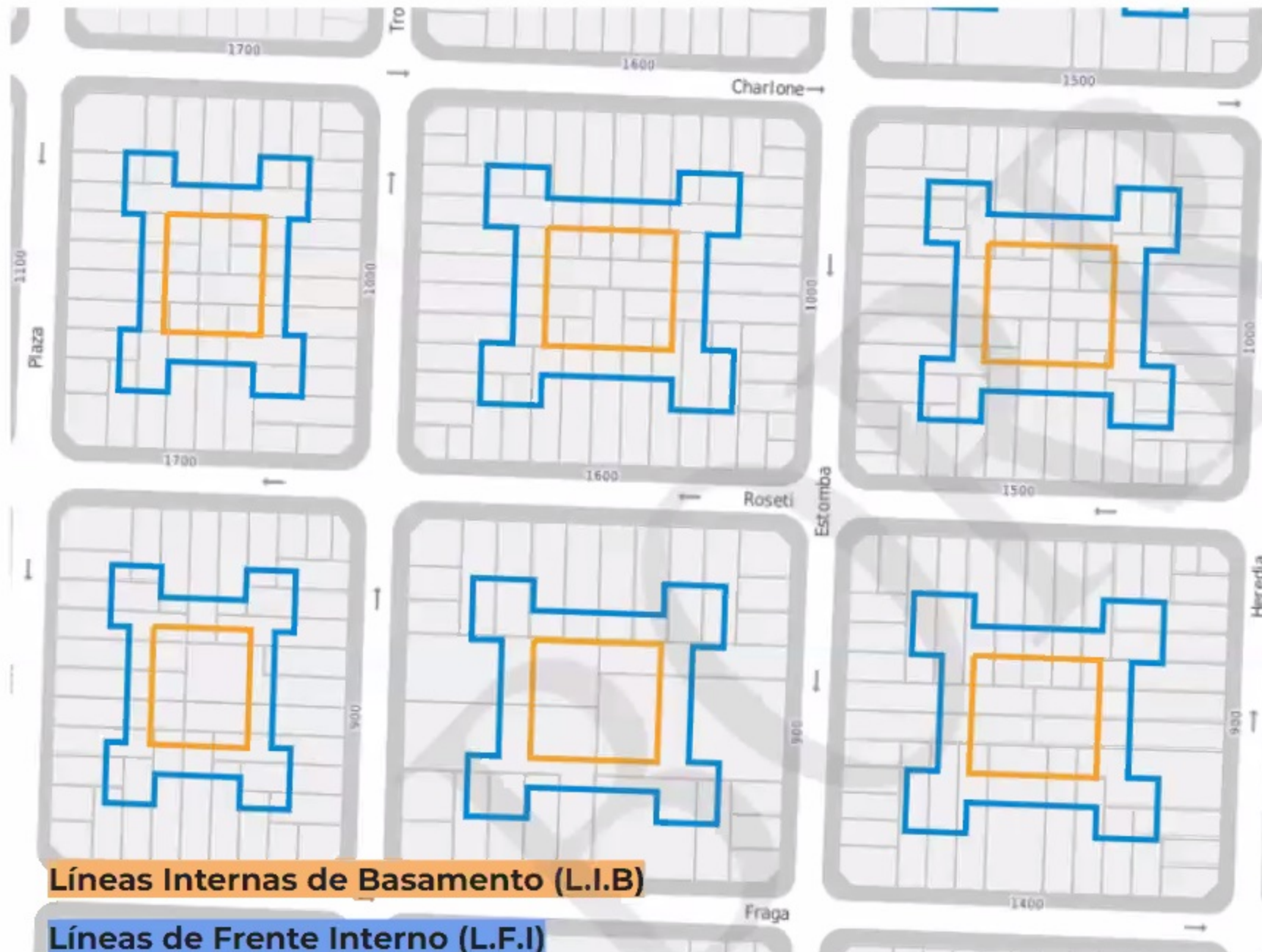
Los vecinos perciben que las alturas permitidas por el CUR en algunas zonas de la ciudad resultaron excesivas en función de las construcciones preexistentes.



> TENSIÓN: OCUPACIÓN DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

CENTRO LIBRE DE MANZANA

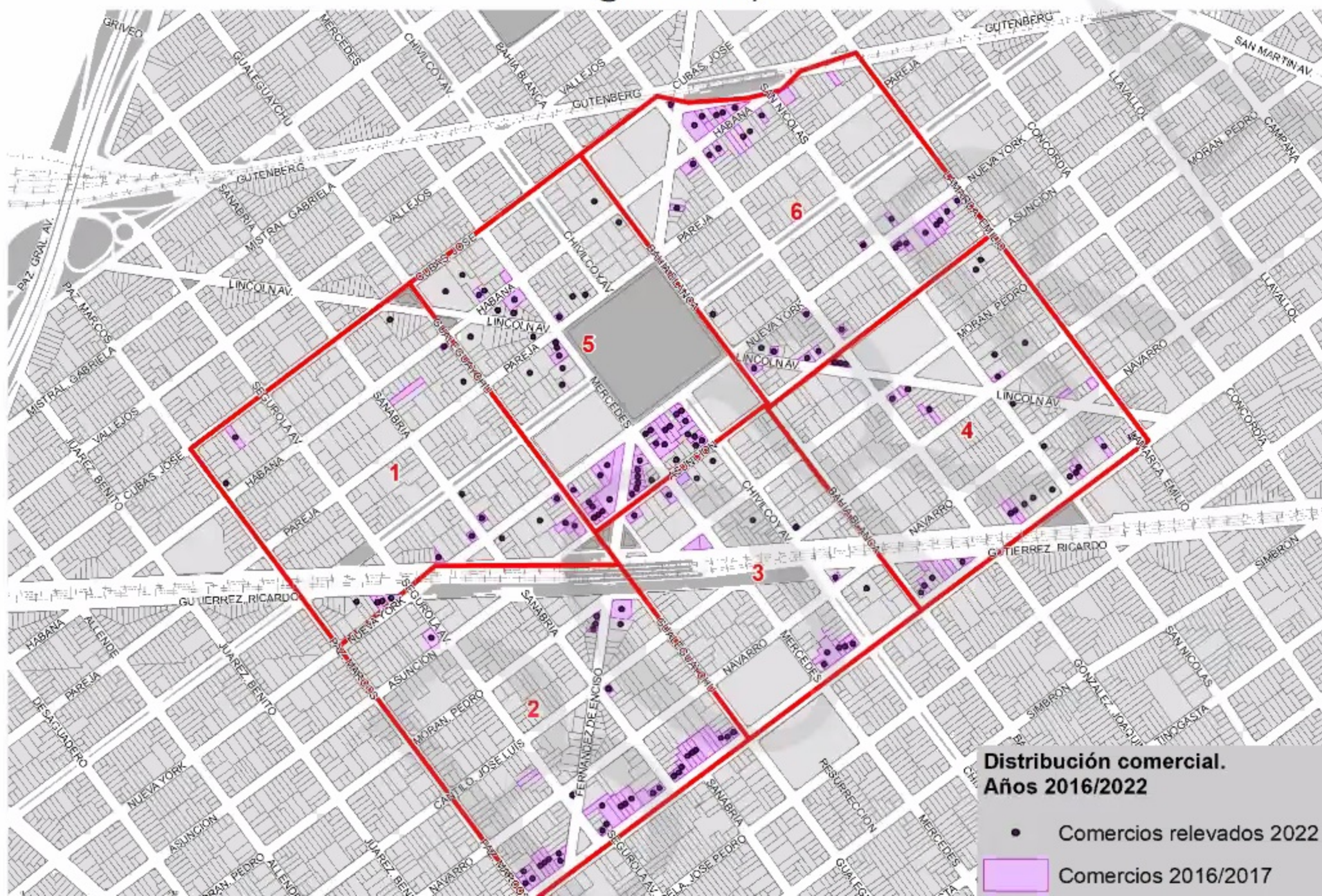
Los vecinos perciben que la ocupación de la parcela de los USAB 1 y 2 hasta la Línea Interna de Basamento (LIB), en vez de la Línea de Frente Interno (LFI) como sucede en otras unidades de edificabilidad, perjudicó la ventilación, iluminación y acceso al cielo de los linderos.



> 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).

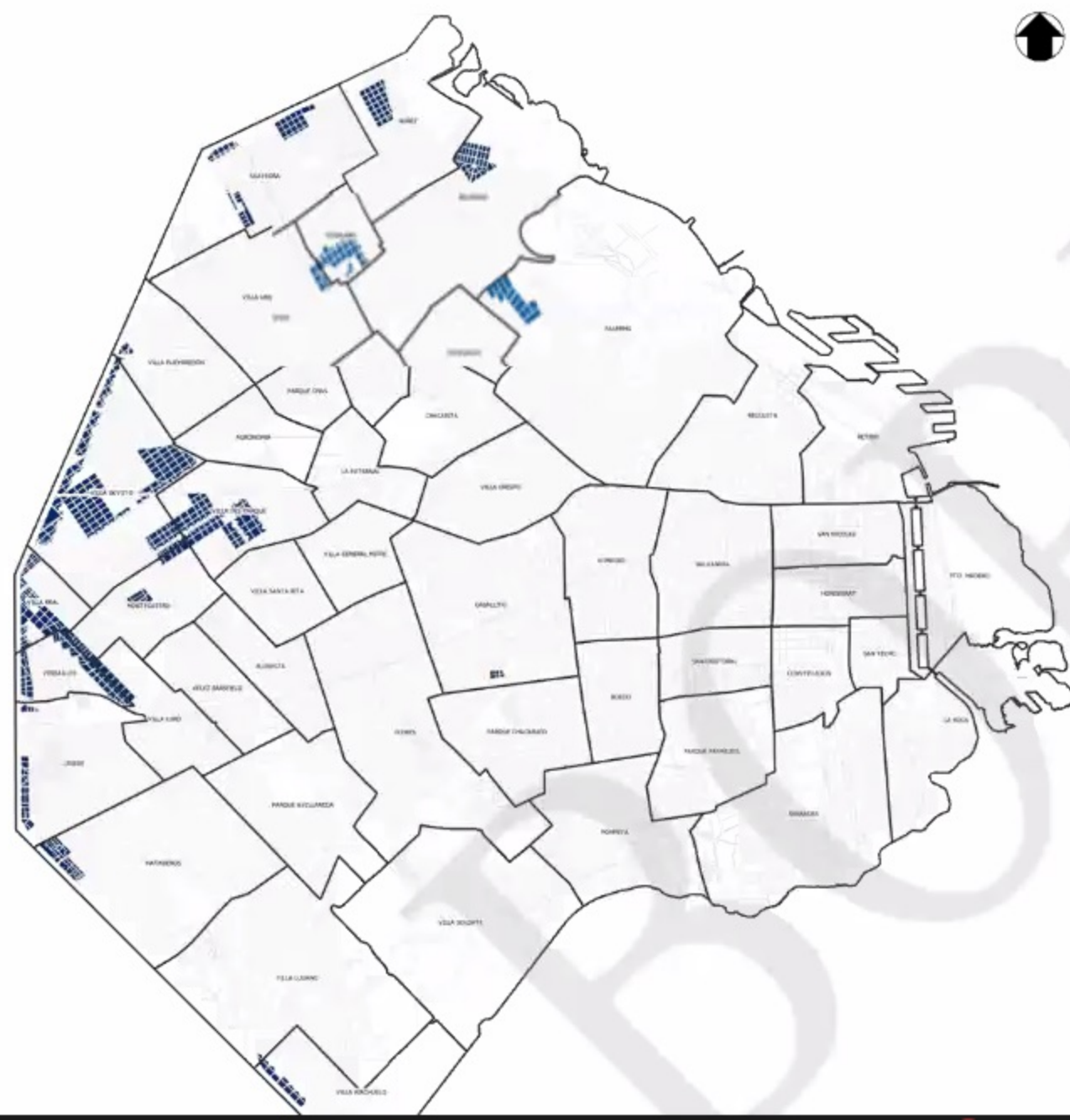


Análisis de usos en **Villa Devoto** en **2022**

> TENSION: 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.

> TENSIÓN: PATRIMONIO

PATRIMONIO

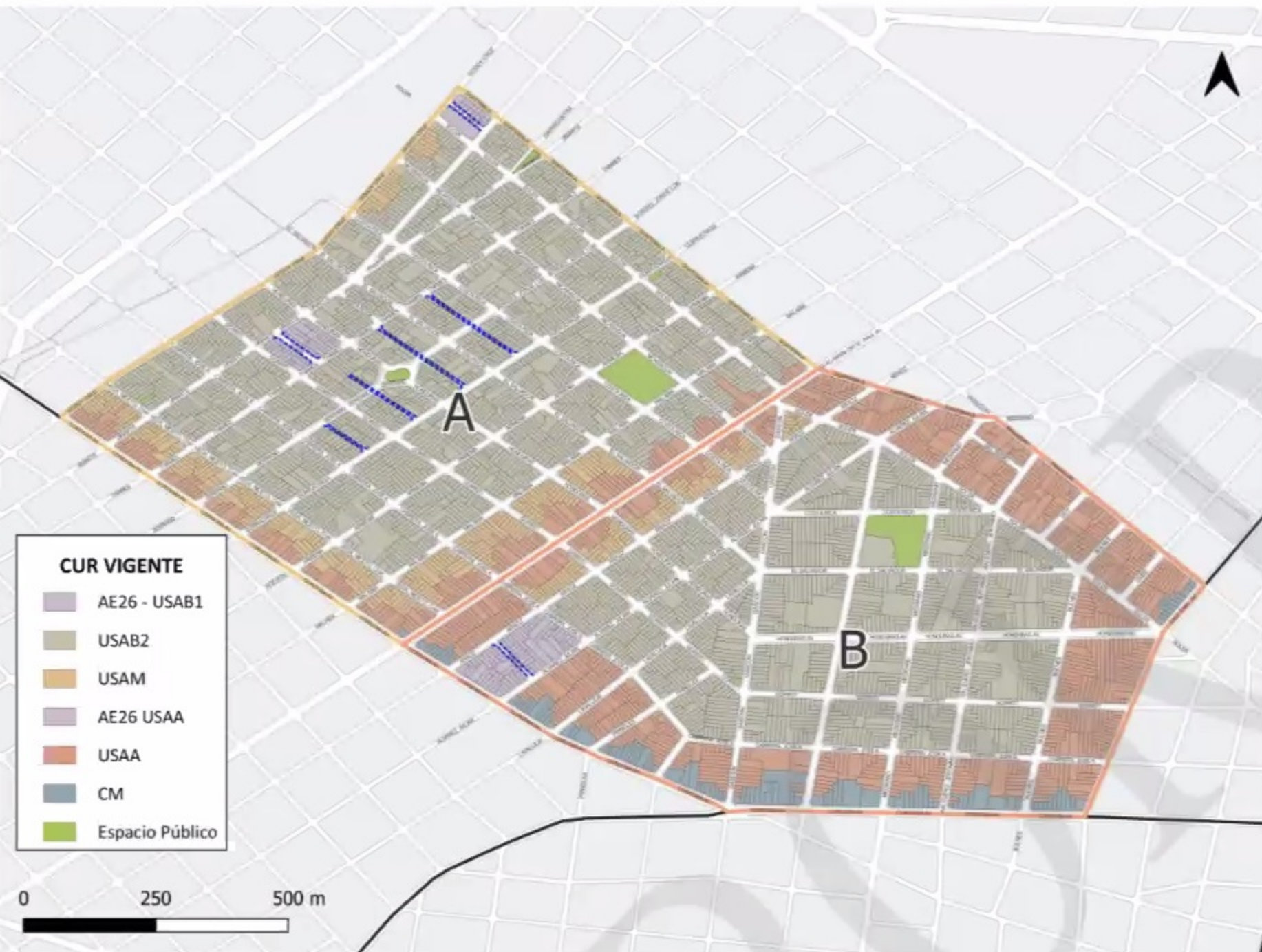
La ciudadanía percibe que hay demoliciones de edificaciones de valor patrimonial, descaracterizando el barrio y su identidad.



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

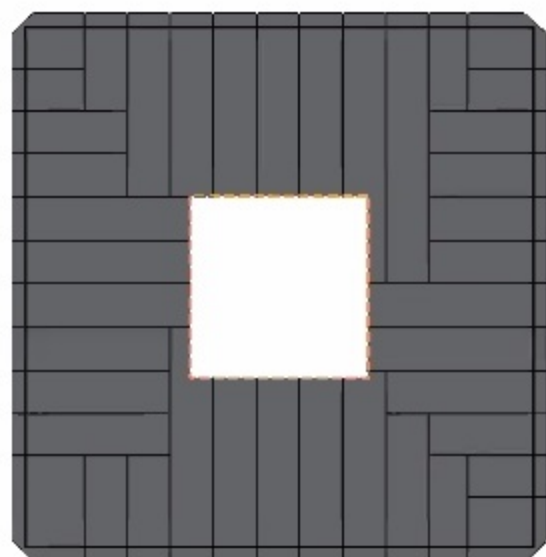
> ALTURA Y MORFOLOGÍA -> AJUSTE DE ALTURAS (EJ. BARRIO DE PALERMO)



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

> CENTRO LIBRE DE MANZANA → MODIFICACIÓN USAB1 Y USAB2

CPU (R2bI)

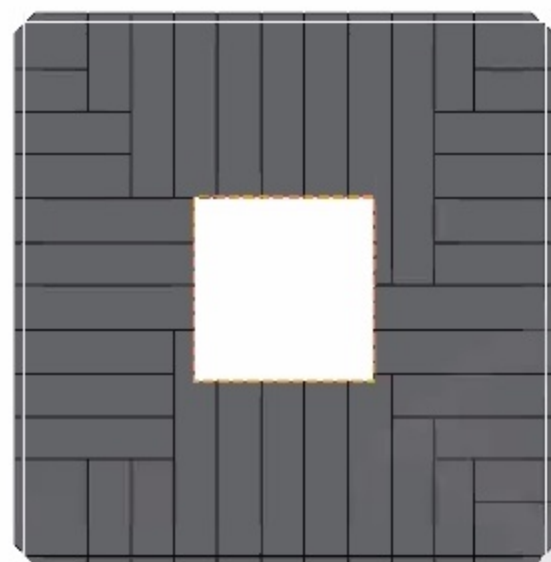


51.987 m²

S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

USAB1 y 2: Situación actual

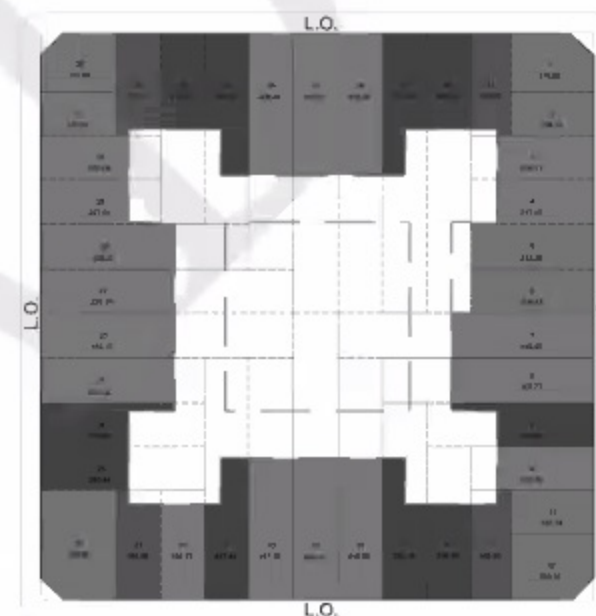


52.405 m²

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

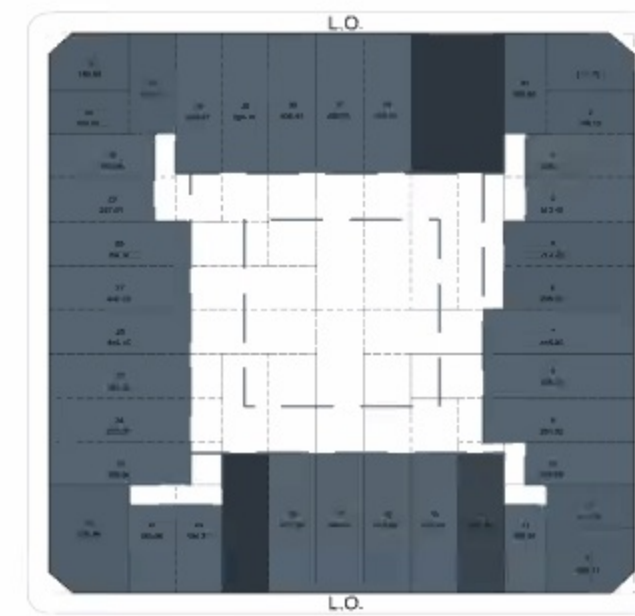
USAB1 y 2: Variantes en estudio



39.058 m²

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

SUP. DEL ELM: 33% (3.979m²)



41.730 m²

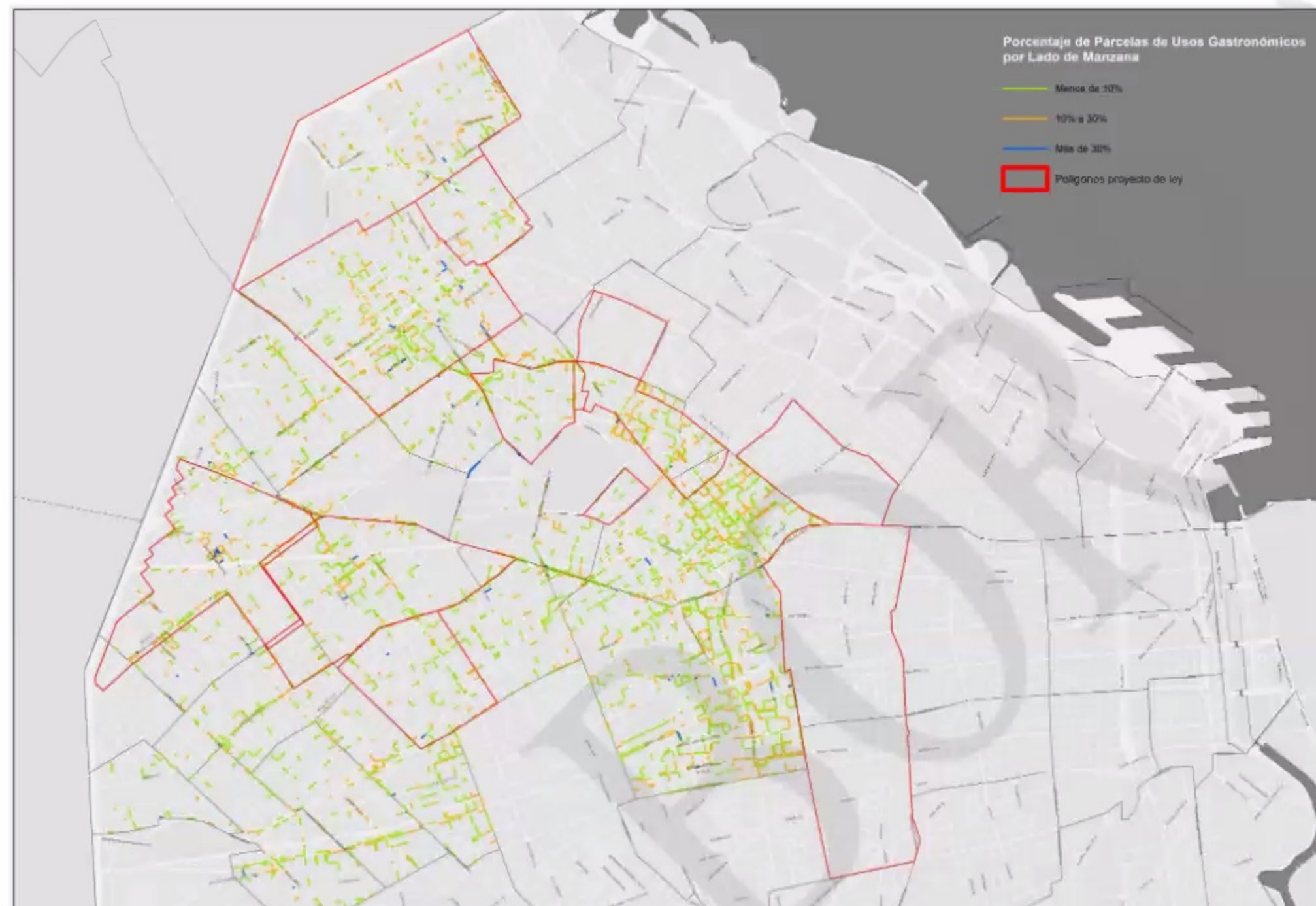
CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

SUP. DEL ELM: 29% (3.467m²)

> 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.



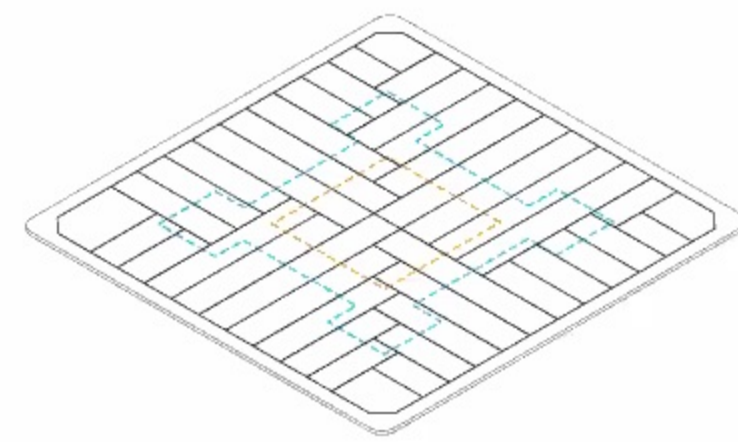
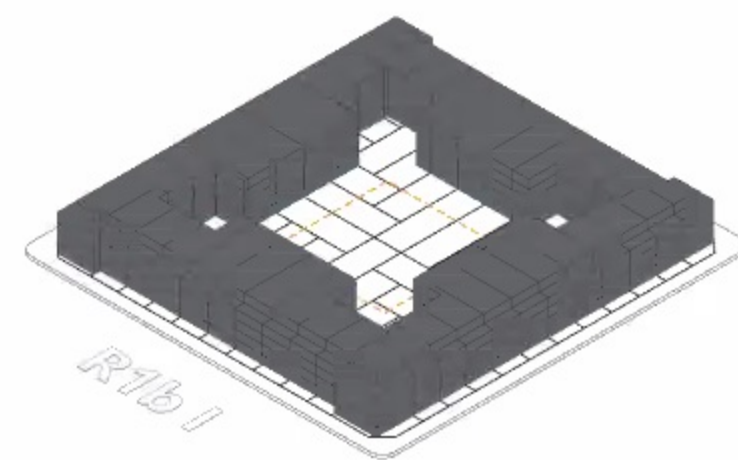
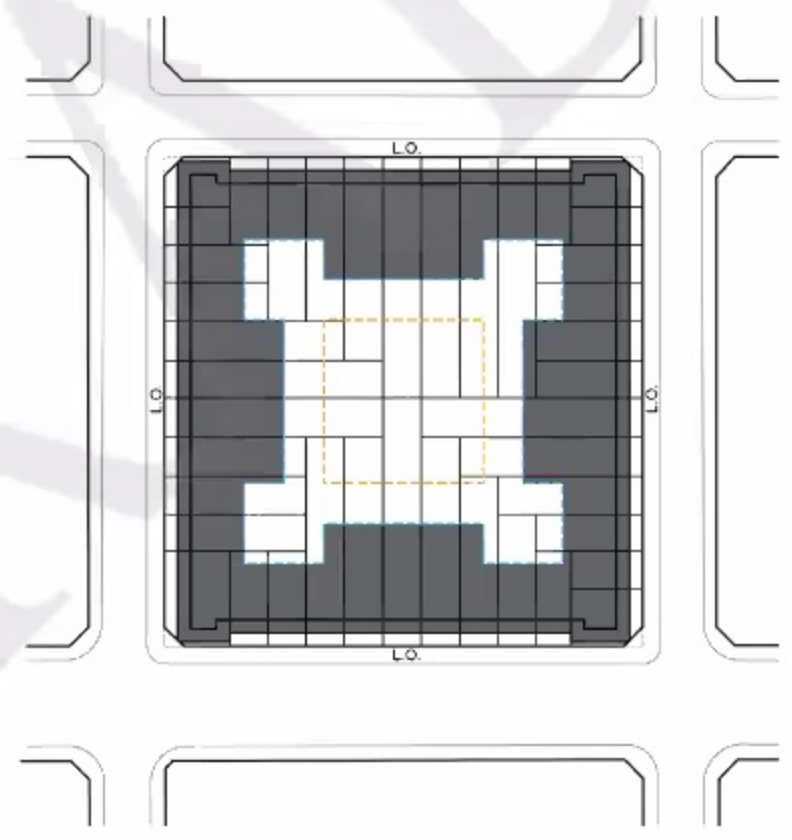
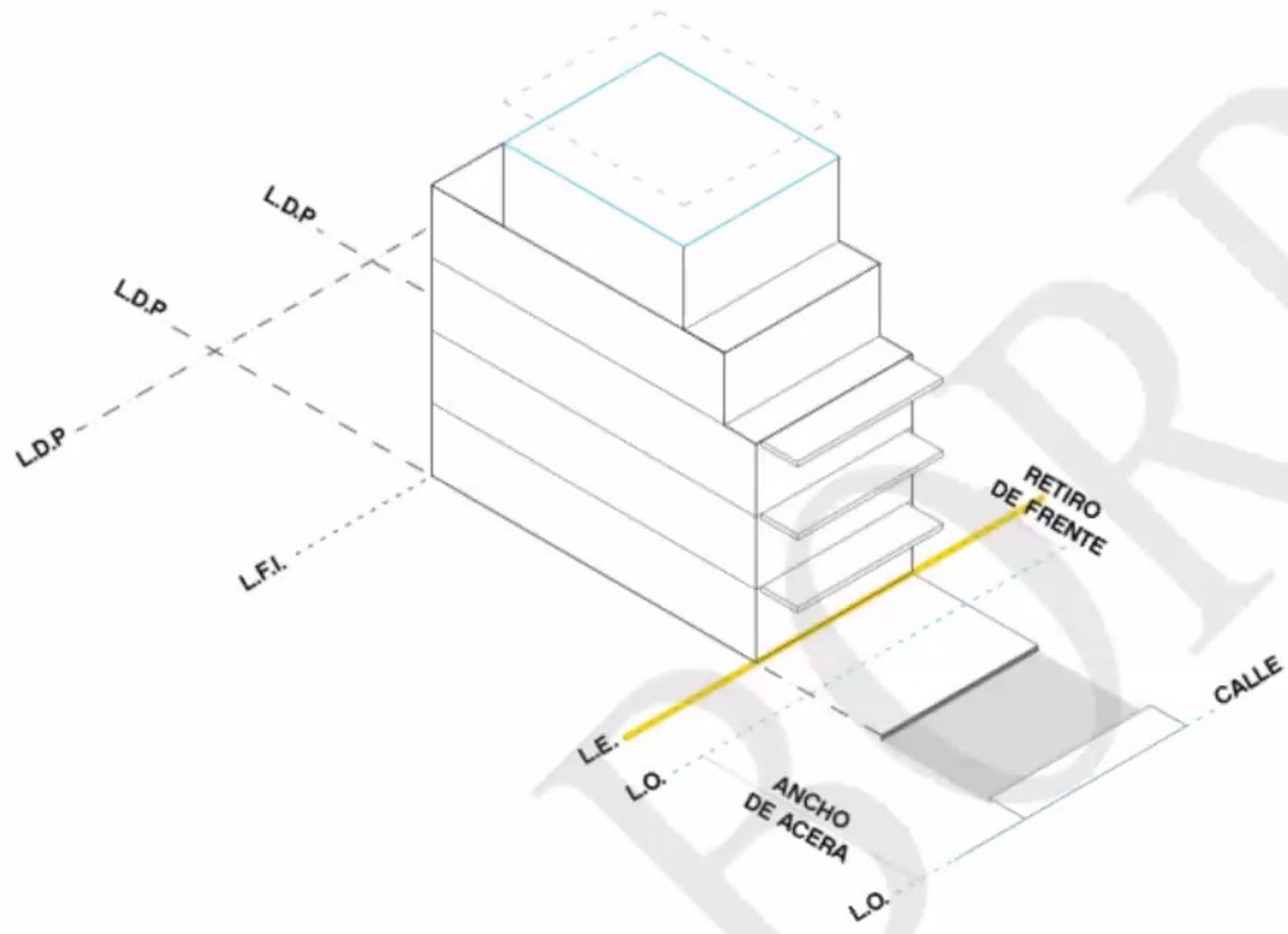
Nuevo artículo de “Saturación de Usos”:

- 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).

> RETIRO DE FRENTE → ESTUDIO DE RECOMPOSICIÓN

RETIRO DE FRENTE

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



S/ F.O.T.		S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS	
SUP. PARCELA	11.955 m ²	P.E.	6.836,28 m ²
F.O.T.	1	1º A 3º Nivel	6.836,28 m ² x 3 = 20.508,84 m ²
SUP. EDIFICABLE	11.955 m ²	4º Nivel (retiro)	5.582,42 m ²
SUP. DEDUCIBLE (20%)	2.391 m ²	TOTAL	32.927,54 m ²
TOTAL	14.346 m ²		

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

> PATRIMONIO → LEY FIRME PARA EL CATÁLOGO PREVENTIVO



DESCRIPCIÓN

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

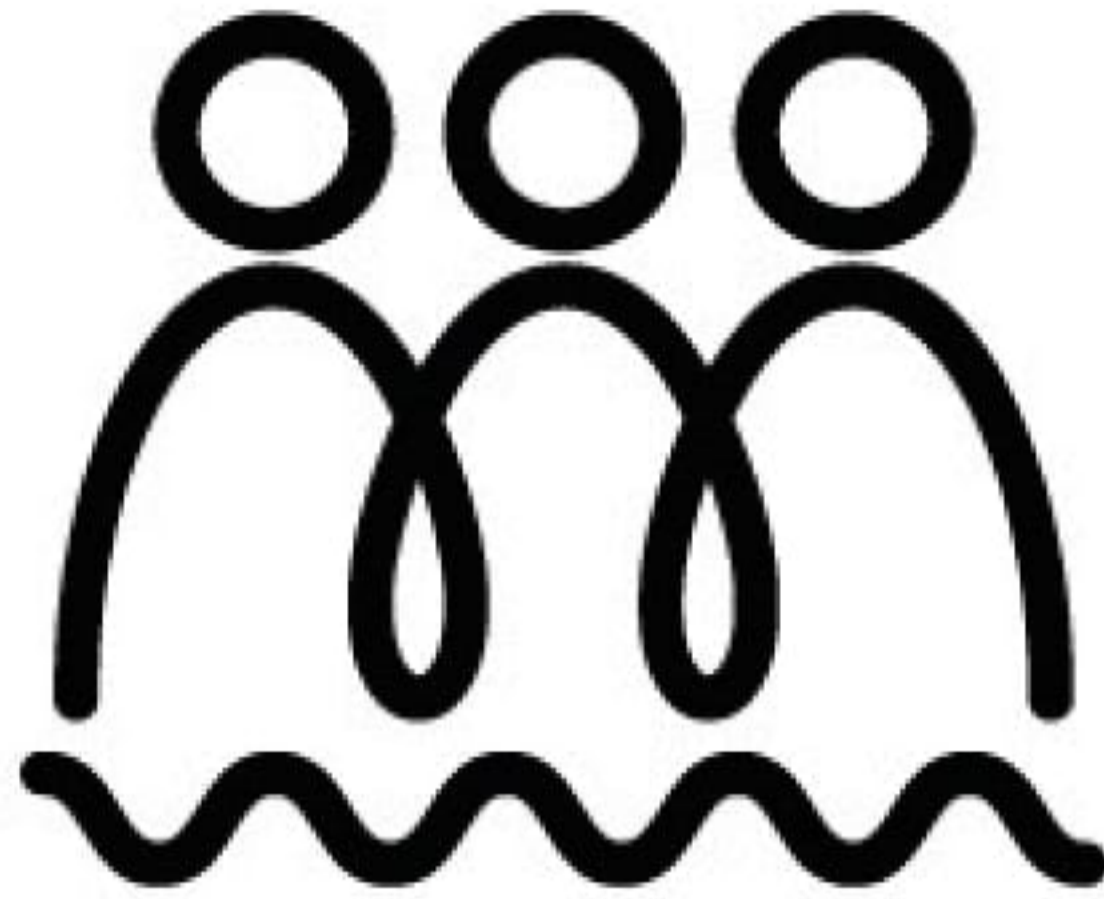
Estos inmuebles pasarán a integrar el Catálogo definitivo, Listado de inmuebles catalogados del Anexo I del Código Urbanístico.

SITUACIÓN ACTUAL:

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

Nivel de protección

Integral	■
Estructural	■
Cautelar	■



EL MOVIMIENTO

LA CIUDAD SOMOS QUIENES LA HABITAMOS