

**ACTUALIZACIÓN DEL
CÓDIGO URBANÍSTICO
2023**

> SOBRE ESTA REUNIÓN

Momentos de la reunión

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

Normas de convivencia

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

> IMPULSO VECINAL DE LA MODIFICACIÓN

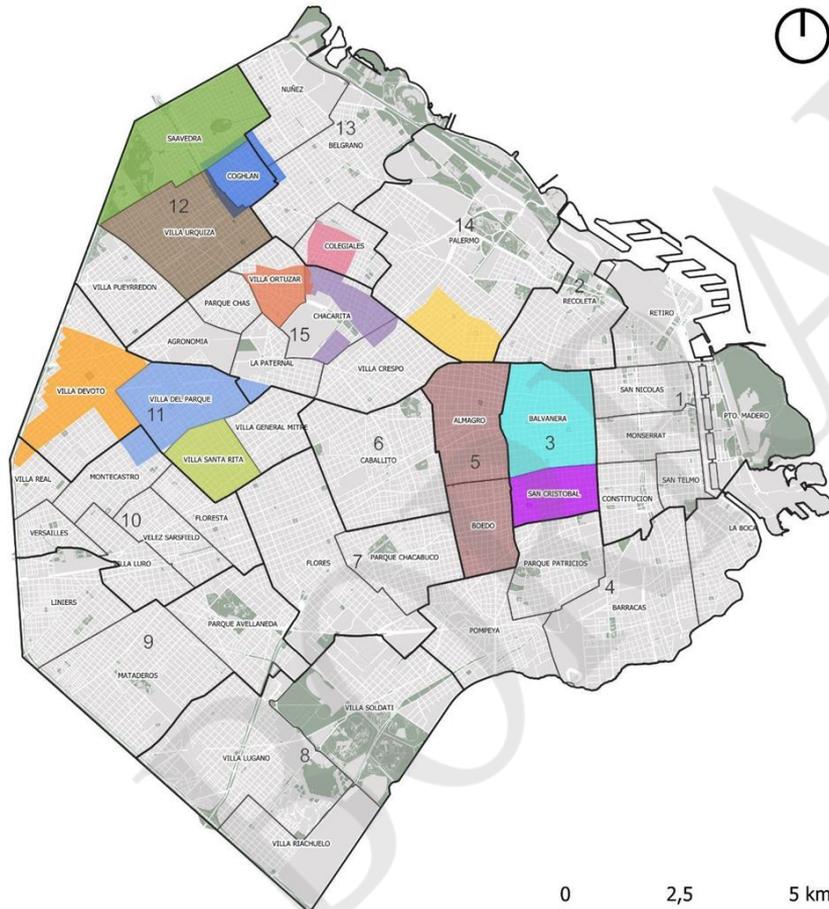
Siete asociaciones vecinales presentaron espontáneamente proyectos de ley de modificación del CUR.

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

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

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

> POLÍGONOS AFECTADOS A CAMBIO NORMATIVO



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

METODOLOGÍA PARTICIPATIVA

> PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARTICIPATIVO

Saavedra

Coghlan

Colegiales

Villa Ortúzar

Chacarita

Devoto

Villa del Parque

Villa Santa Rita

Boedo

Núñez

Palermo

Villa Crespo

Balvanera

Almagro

San Cristóbal

RECORRIDAS
con vecinas y vecinos
en 15 barrios de la ciudad

DINÁMICA ANTROPOLÓGICA

DIAGNÓSTICO

> TENSIÓN: ALTURA Y MORFOLOGÍA

ALTURA



> TENSIÓN: OCUPACIÓN DEL CENTRO LIBRE DE MANZANA

CENTRO LIBRE DE MANZANA



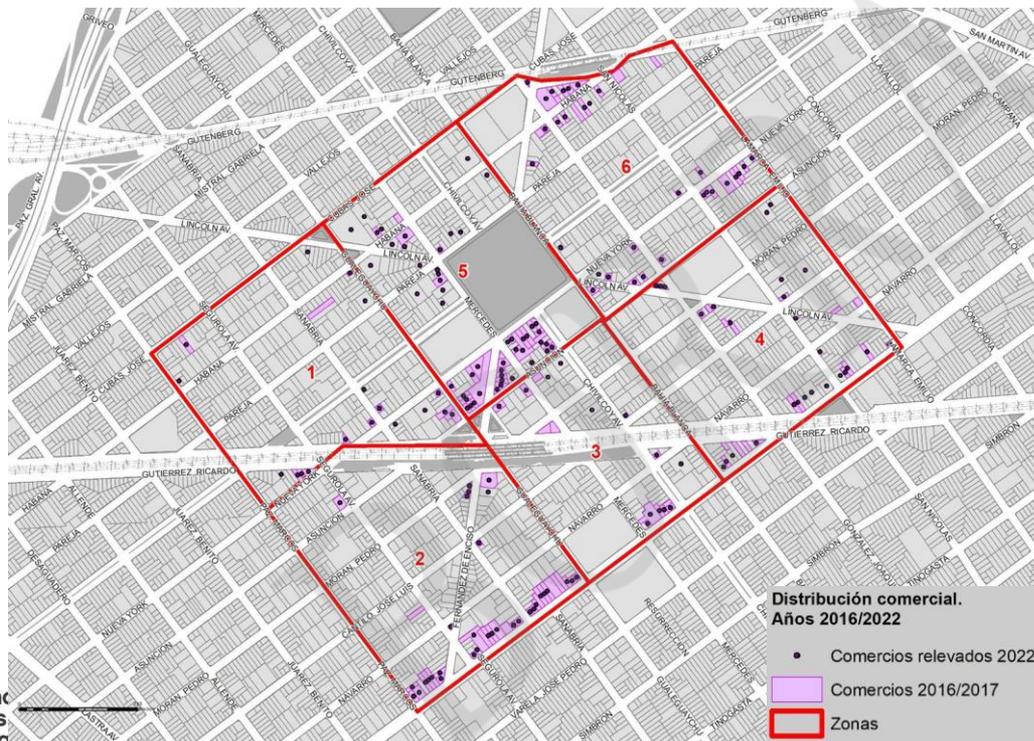
Líneas Internas de Basamento (L.I.B)

Líneas de Frente Interno (L.F.I)



> TENSIÓN: SATURACIÓN DE USOS

SATURACIÓN DE USOS



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

> TENSIÓN: PATRIMONIO

PATRIMONIO



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

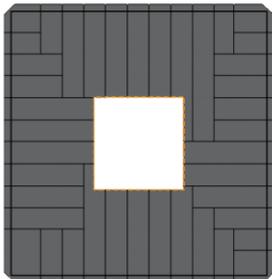
PROPUESTAS

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

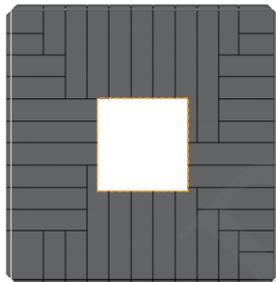


> CENTRO LIBRE DE MANZANA -> MODIFICACIÓN USAB1 Y USAB2

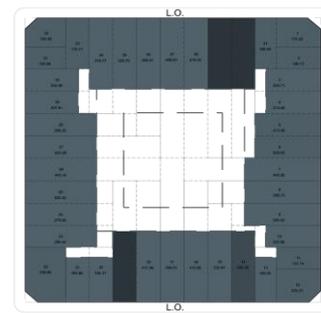
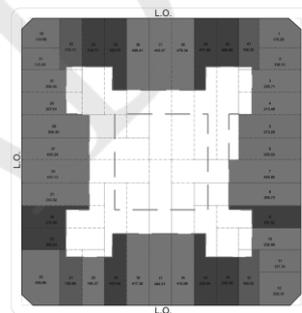
CPU (R2b1)



USAB1 y 2: Situación actual



USAB1 y 2: Variantes en estudio



51.987 m²

S/ PARÁMETROS MORFOLÓGICOS

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

52.405 m²

CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

SUP. DEL CLM: 11% (1.332m²)

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



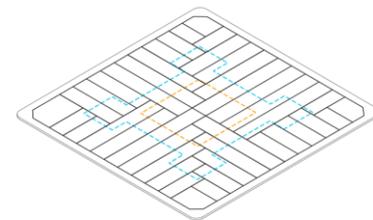
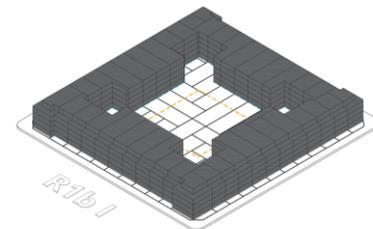
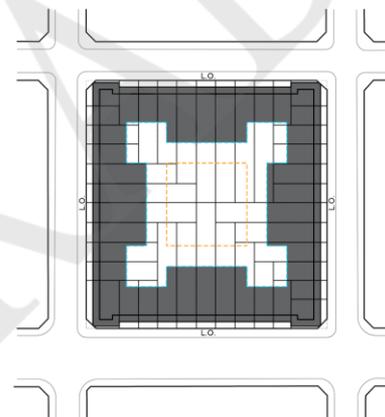
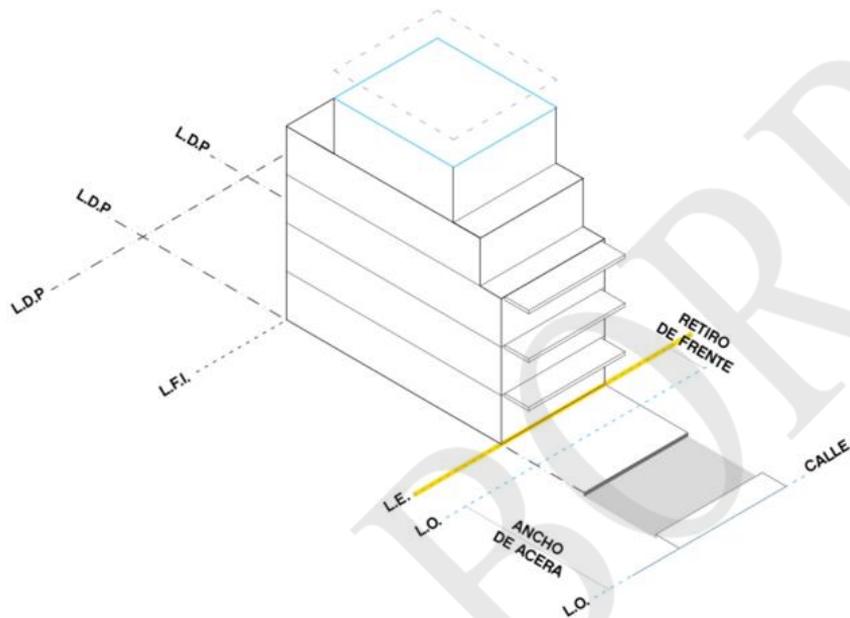
Nuevo artículo de “Saturación de Usos”:

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

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

> RETIRO DE FRENTE -> ESTUDIO DE RECOMPOSICIÓN

RETIRO DE FRENTE



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

> PATRIMONIO -> LEY FIRME PARA EL CATÁLOGO PREVENTIVO



DESCRIPCIÓN

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

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

SITUACIÓN ACTUAL:

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

Nivel de protección

Integral	■
Estructural	■
Cautelar	■

Preguntas