



NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte

Subsecretaría de Planeamiento Urbano • DGPLUR / DGDEyPU



Buenos Aires Ciudad

NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO / **Proceso participativo**



1. Copua
2. Comisión Asesora del Copua
3. Foro Participativo del Copua (ONG y vecinos)
4. Consejo de Plan Estratégico (CoPE)
5. Comunas
6. Audiencia Pública de Legislatura

NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO / **Aportes proceso participativo**



- Apoyo al respeto a las APH U AE
- Propuesta de torres condicionadamente
- Limitar cota bajo cero de estacionamiento
- Obligatoriedad de Terrazas verdes en áreas de riesgo hídrico
- Urbanismo que respete los géneros
- Más verde – Programas de actuación

Recibimos sugerencias y aportes

foropp@buenosaires.gob.ar

◉ **UNA CIUDAD**

- **Con más y mejor espacio público y verde.**
- **En donde se respeten las identidades barriales y donde convivan el trabajo, la vivienda y el esparcimiento.**
- **Integrada socialmente.**
- **Integrada físicamente, sin barreras, con más y mejor transporte público.**
- **Innovadora, que atraiga, concentre y retenga el talento.**

PROBLEMAS QUE GENERÓ EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

PROBLEMAS QUE GENERÓ EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO / Disrupciones urbanas

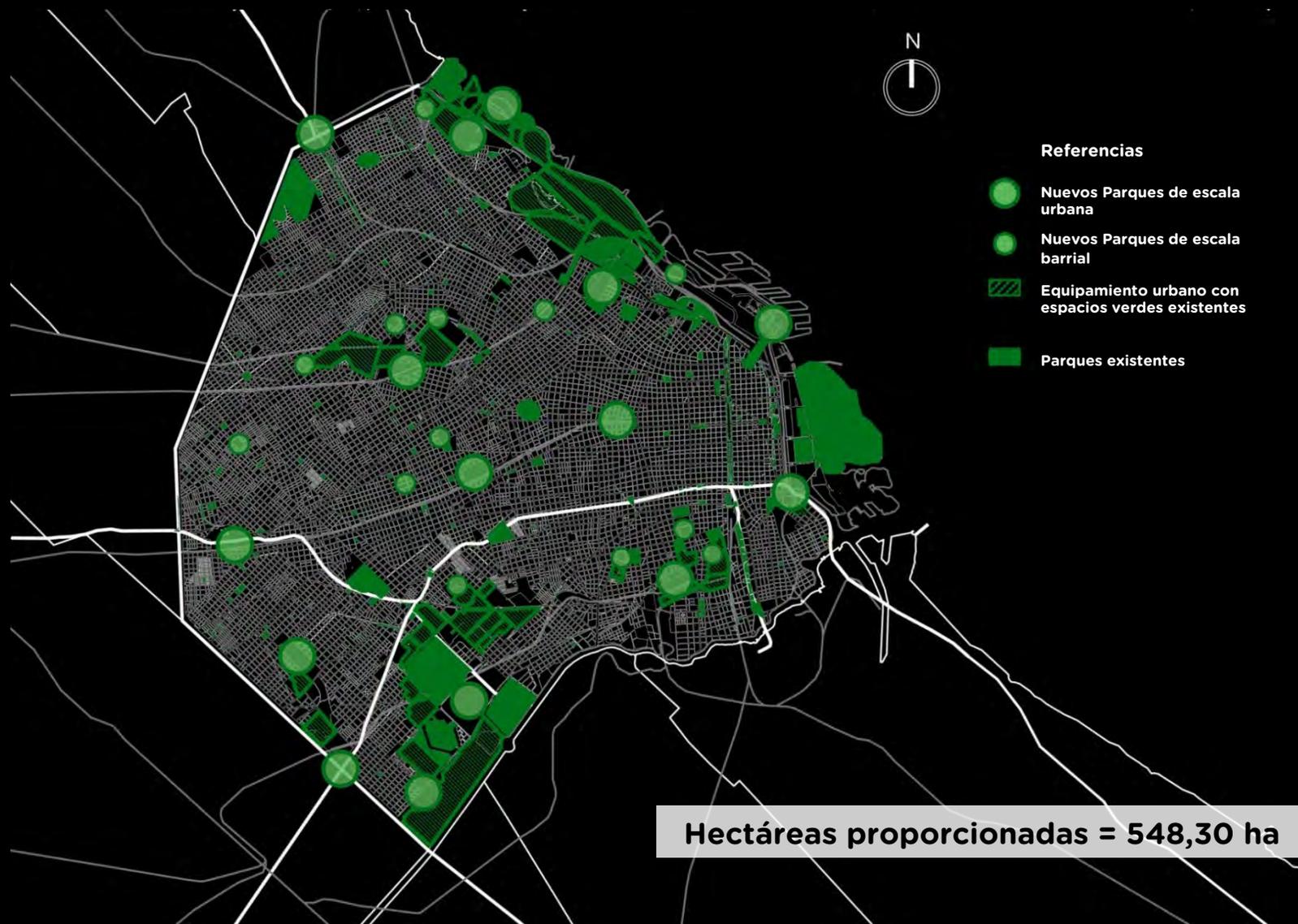


PROPUESTAS

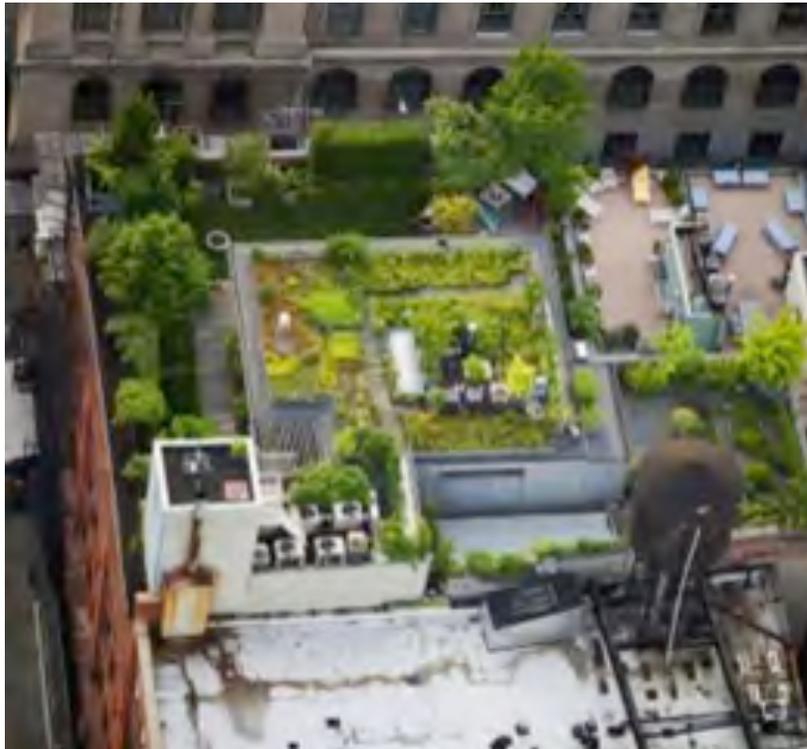
- **MÁS ESPACIOS VERDES**
- **UNA CIUDAD EDIFICIAMENTE INTEGRADA**
- **MAYOR MIXTURA DE USOS Y SIMPLIFICACIÓN**
- **SUSTENTABILIDAD PATRIMONIAL**
- **URBANIZACIÓN EN U31**

MÁS ESPACIOS VERDES

MÁS ESPACIOS VERDES / Red de espacios verdes



MÁS ESPACIOS VERDES / Construcción de Terrazas Verdes

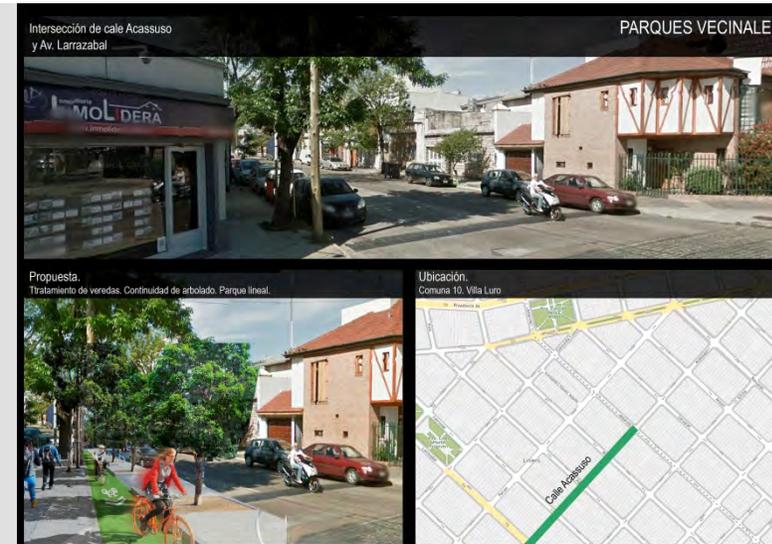
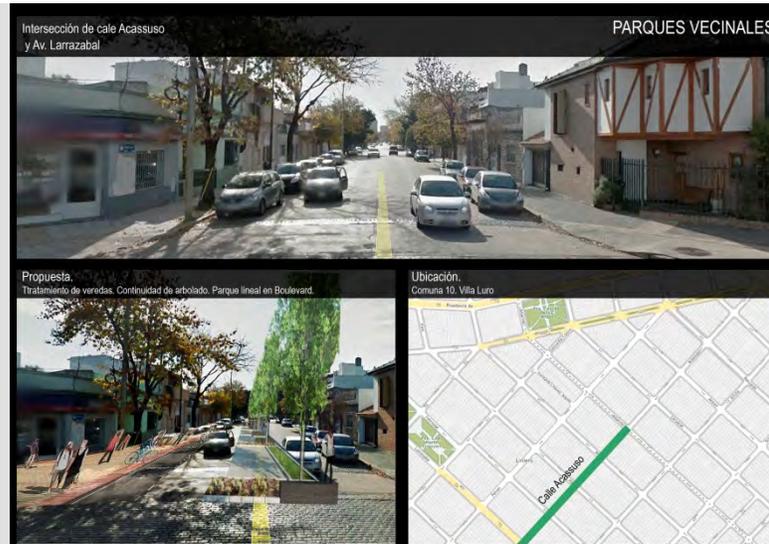


Incremento de las superficies permeables y de los dispositivos de retención de agua, para mitigar situaciones de vulnerabilidad hídrica, en áreas de alta densidad edilicia y de bajo porcentaje de suelo permeable.

Cada edificio tendrá una superficie cubierta de vegetación destinada a contribuir de manera sustentable con el ambiente urbano.

MÁS ESPACIOS VERDES / Conectores – Parque lineales vecinales

Los conectores de escala capilar cumplen el rol territorial de garantizar la continuidad del verde en áreas puntuales de la ciudad. Su función ambiental vital es mantener los flujos ecológicos para asegurar y ampliar la biodiversidad. Además favorece la movilidad sustentable, regulando el impacto de las emisiones contaminantes y reduciendo la contaminación sonora del tráfico. Permite la circulación prioritaria de peatones y ciclistas, fomentando la apropiación del espacio público por estos actores. Dentro del ámbito social, los corredores ofrecen espacios de inclusión a escala barrial, que fomentan la identidad, actividades y desarrollo locales.



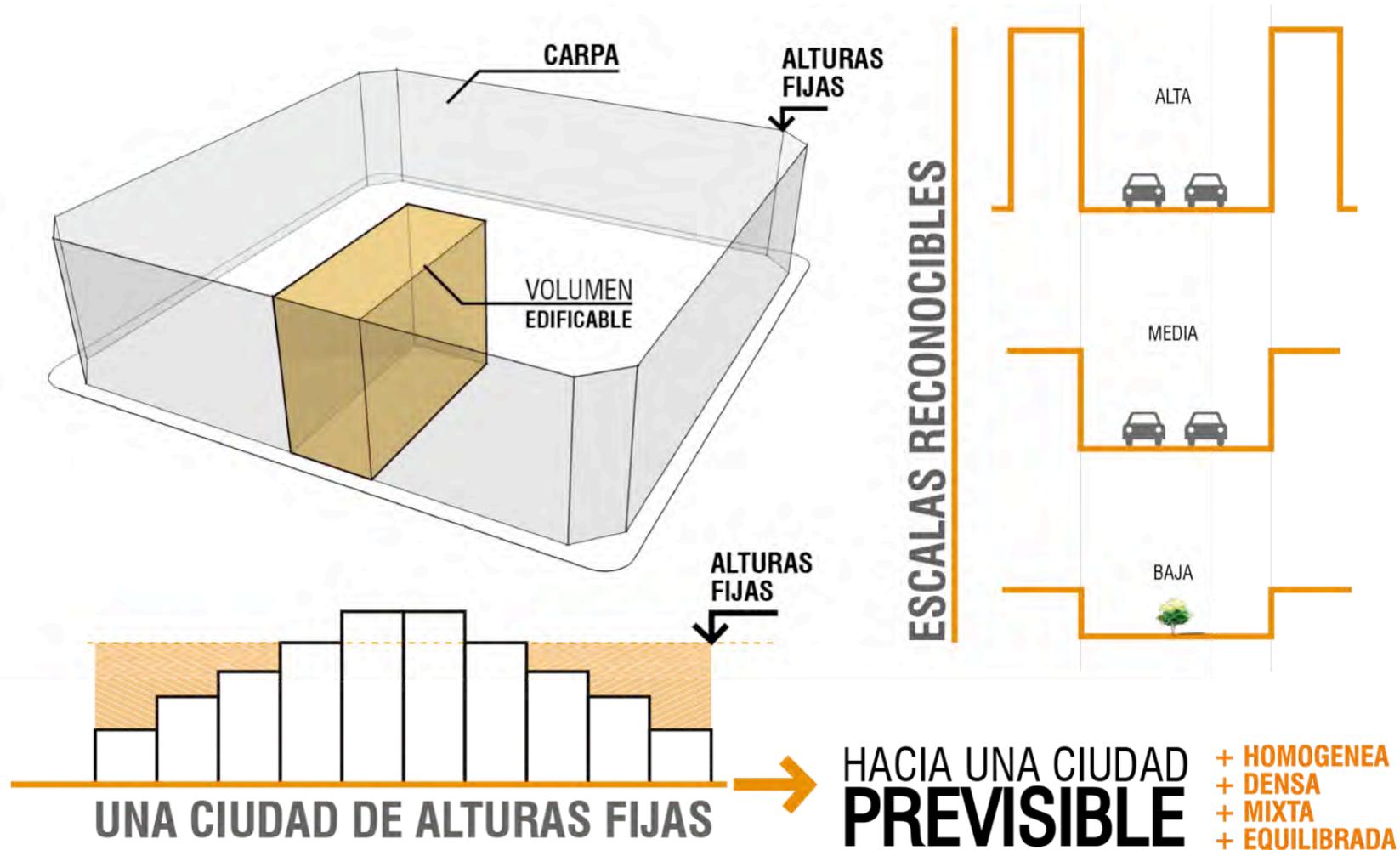
Beneficios territoriales, ambientales y sociales

- Disminución de tránsito vehicular y contaminación ambiental.
- Embellecimiento del paisaje barrial.
- Fomento de actividades al aire libre.
- Ejecución a corto plazo y bajos costos de construcción y mantenimiento.



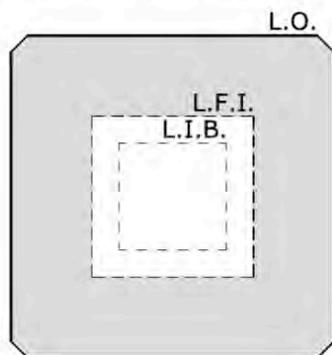
UNA CIUDAD EDILICIAMENTE INTEGRADA

UNA CIUDAD EDIFICIAMENTE INTEGRADA / Alturas fijas - escalas reconocibles

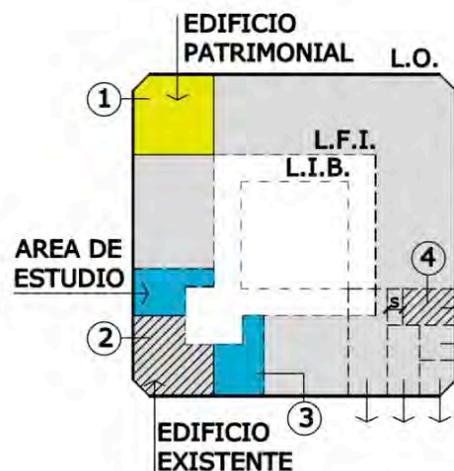
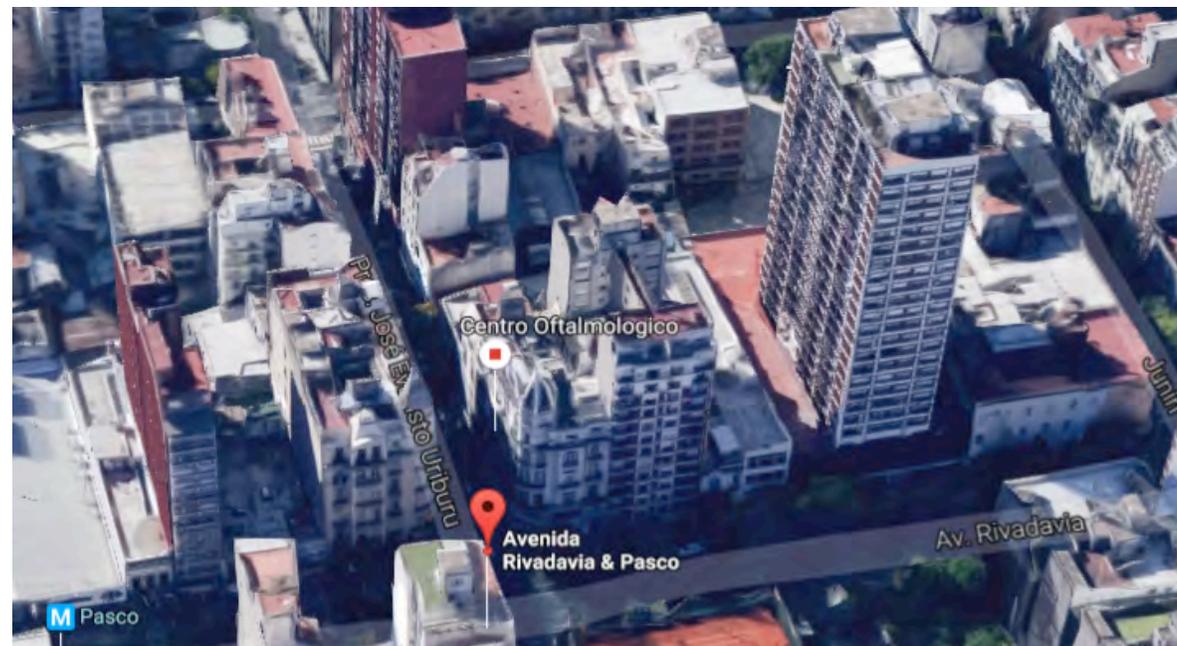


UNA CIUDAD EDIFICIAMENTE INTEGRADA / Ocupación

OCUPACION EN ALTA Y MEDIA DENSIDAD



CASO GENERAL

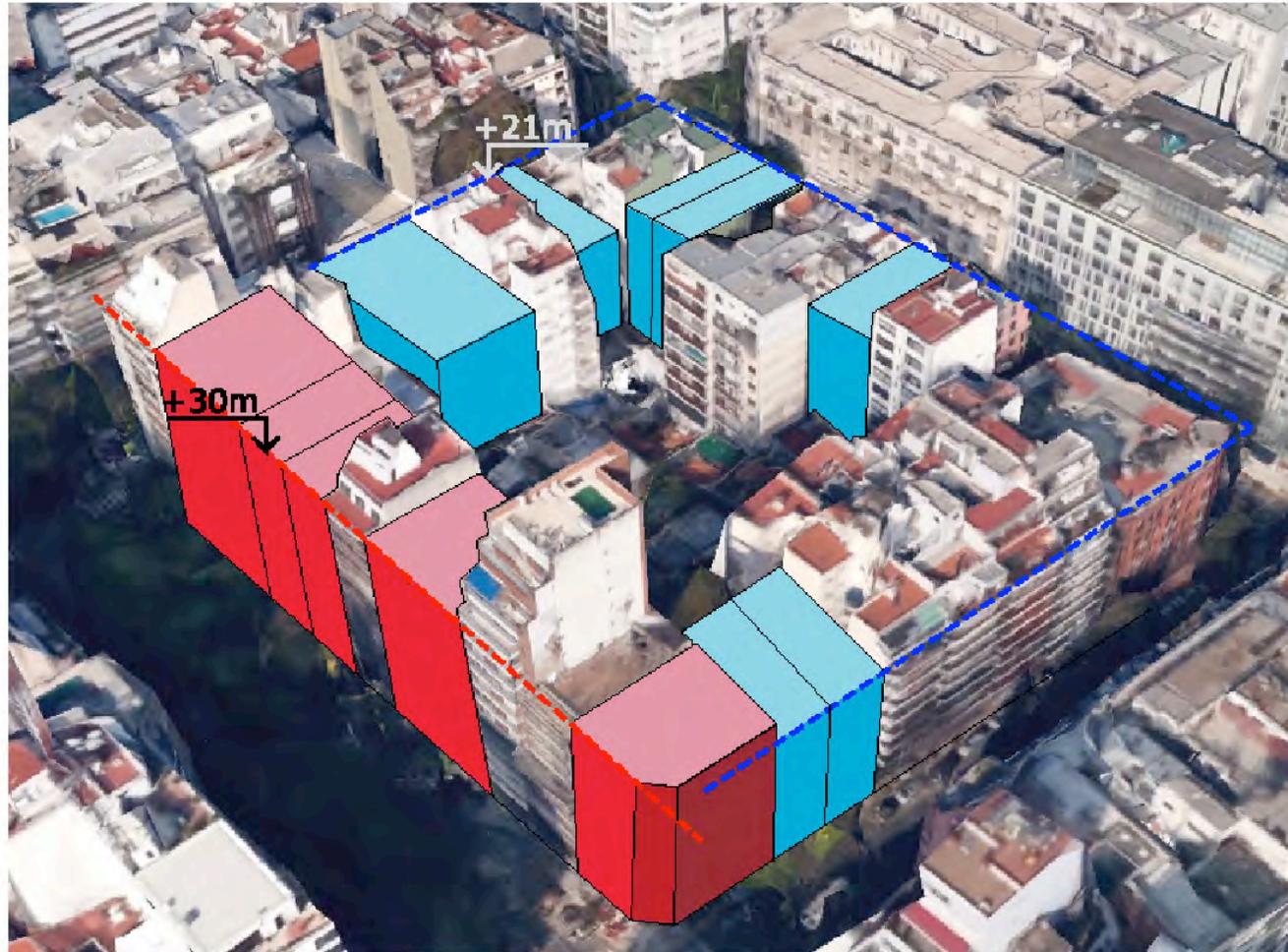


CASO DE ESTUDIO

· OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR SOBRE LINEA OFICIAL
· NO GENERAR NUEVAS MEDIANERAS SIN RETIRO DE 3m.



UNA CIUDAD EDILICIAMENTE INTEGRADA / Unidades de Sustentabilidad



MAYOR MIXTURA DE USOS Y SIMPLIFICACIÓN

MIXTURA DE USOS Y SIMPLIFICACIÓN / Diagnóstico PUA

Plan Urbano Ambiental

Ley 2930. Artículo 24: “(...) El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano y tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad... (...) Se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos...”

Artículo 4°. “5-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.”



Configuración Territorial Actual

Referencias:

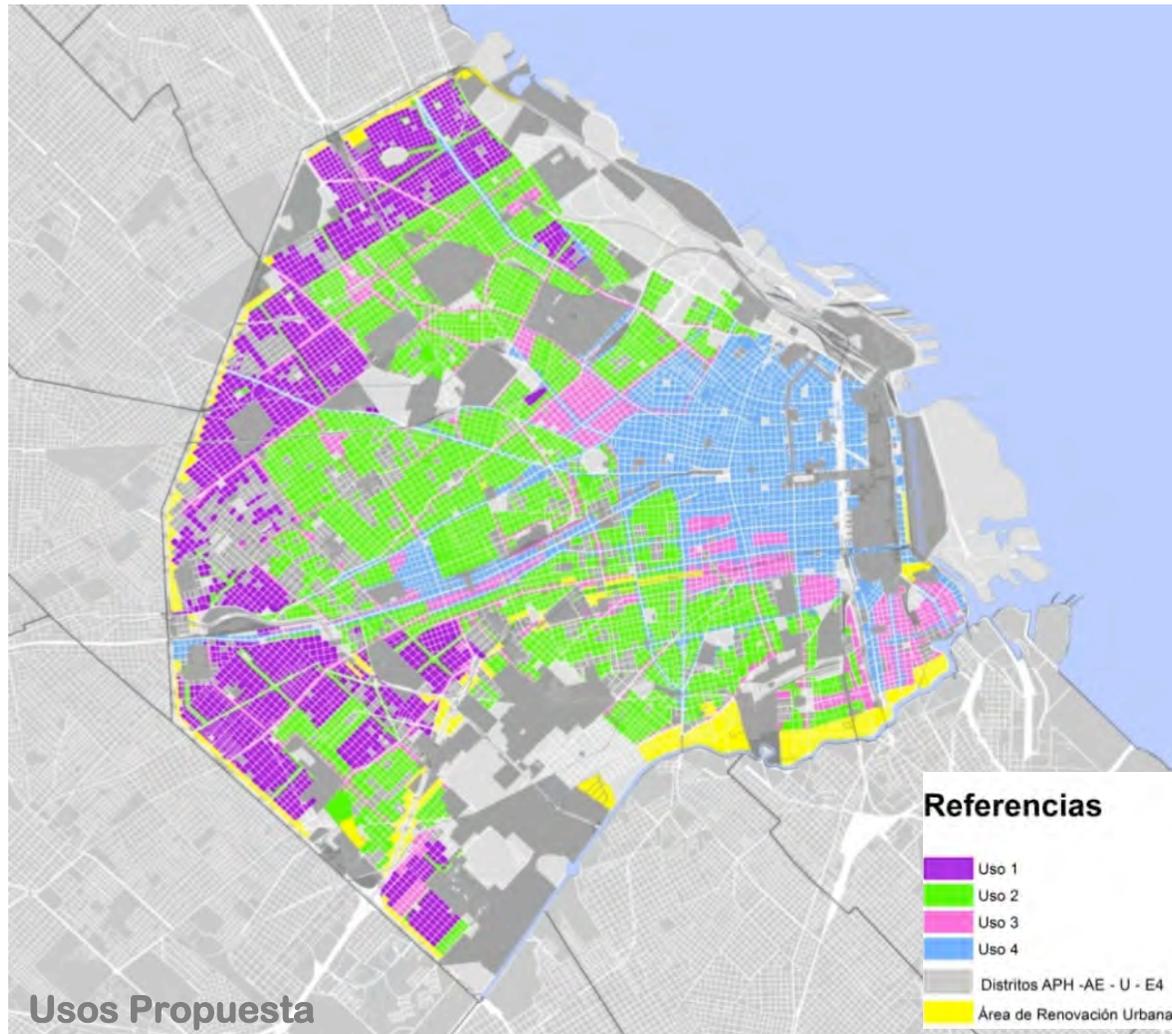
- Centro de la aglomeración
- area central y subcentros urbanos
- Centro de negocios
- subcentros barriales
- tejido mixto con actividades productivas y residenciales de baja densidad
- tejido industrial
- asentamientos precarios
- tejido consolidado con alta densidad de ocupación predominantemente residencial
- tejido consolidado con media densidad de ocupación predominantemente residencial
- tejido consolidado con baja densidad de ocupación predominantemente residencial
- grandes equipamientos con predominancia de espacio abierto
- grandes espacios verdes

Transporte Guiado

- Subterráneo
- Superficie

fuentes: 2000 / PUA

MIXTURA DE USOS Y SIMPLIFICACIÓN / Área de mixtura de usos de suelo



Baja Mixtura de Usos (Área 1):

Comercio diario barrial hasta 200 m². En unidades de sustentabilidad hasta 9 metros de altura.

Media Mixtura de Usos (Área 2 y 3):

Área 2: Comercios y servicios de centro barrial hasta 500 m². En unidades de sustentabilidad de hasta 15 y 21 metros.

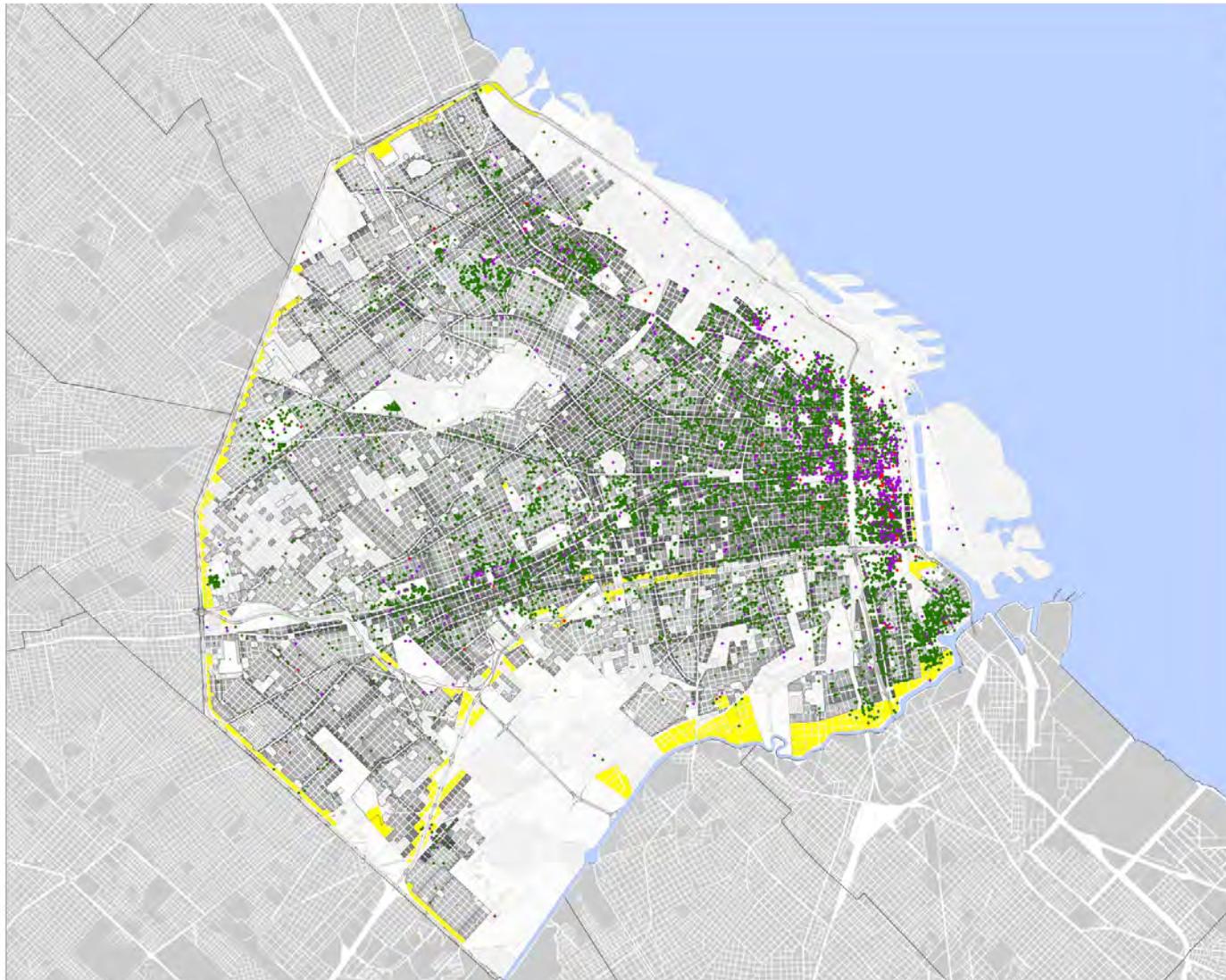
Área 3: Similar al Area 2 pero con Depositos.

Alta Mixtura de Usos (Área 4):

Áreas donde predominan usos de escala metropolitana para actividades económicas y la prestación de servicios públicos.

SUSTENTABILIDAD PATRIMONIAL

SUSTENTABILIDAD PATRIMONIAL / Edificios catalogados y áreas de desarrollo



Referencias

- 38 m.
- 30 m.
- 21 m.
- 15 m.
- 10,5 m.
- Área de Renovación Urbana
- Districtos AE - APH - U
- Edificios catalogados
 - Protección cautelar
 - Protección integral
 - Protección estructural

Transferencia de capacidad Constructiva (TCC)

- **Desarrollistas**: posibilidad de adquirir inmuebles protegidos con m² trasladables a sus emprendimientos y la Promoción de Rehabilitación del inmueble protegido, flexibilizando Usos y Normas de Obra Nueva (Patios, Ascensores, Núcleos, etc.)
- **Promoción de Usos**: otra forma de dar sustentabilidad a las edificaciones patrimoniales es ampliar su variabilidad (multiplicidad) de usos con fines Turístico – Cultural - Esparcimiento, etc.

Transferencia de capacidad Constructiva (TCC)

- Viabilidad para movilizar las TCC, dada la posibilidad de Transferencia concreta en el Nuevo CU, hacia Áreas de Desarrollo.
- Relevamiento de casos de m² Transferibles, creando un Registro a tal efecto. “Banco de m² de TCC”.
- Asignación, en las Áreas de Desarrollo, de fuelles de ampliación de superficies para completar con las TCC.
- Análisis de los coeficientes de equivalencia para la valorización de la TCC.

Posibilidad de incluir todas las APH. en el mismo régimen de la Ley 3681 (1), analizando para cada caso “nivel de Constructibilidad” según se trate del grados de Protección, principalmente para los casos Cautelar (C) y Estructural (E).

Rehabilitar Patrimonio: Promover áreas y edificios a través de:

- **Actividades Culturales y Recreativas.**
- **Turismo**
- **Catálogos y Recorridos.**
- **Lograr acuerdos de conformidad y sustento con los diferentes actores y sectores (Empresas, Sponsors, ONG).**

URBANIZACIÓN EN U31

- **INTEGRACION URBANA:**
- El Estado tiene la responsabilidad indelegable de avanzar en la integración urbana y social entre las villas y el resto de la ciudad.
- **PARTICIPACIÓN VECINAL:**
- Los habitantes y las organizaciones de villas deben ser tenidos en cuenta en los procesos de toma de decisiones en las etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución y evaluación de los proyectos de cada barrio.
- **INFRAESTRUCTURA:**
- El Estado debe garantizar la provisión de infraestructura pública y domiciliaria en las villas, tal como ocurre en la ciudad.
- **RADICACIÓN:**
- Urbanización implica radicación de las familias. Sólo se admiten traslados localizados por motivos de contaminación ambiental o infraestructura y equipamiento barrial. 4
- **ESCRITURAS:**
- Urbanización implica seguridad en la tenencia dominial de las viviendas.
- **SUSTENTABILIDAD:**
- Aplicar un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, los resultados y los impactos de las medidas que se aplican.



Muchas Gracias



Buenos Aires Ciudad