

Rasgos

Propuesta Territorial

Nivel Metropolitano

Nivel Ciudad

- Estructuras y Centralidades
- Transporte y Movilidad
- Hábitat y Vivienda
- Espacios Públicos
- Producción y Empleo
- Patrimonio Urbano

Propuesta Instrumental

Planificación

Gestión

Participación

Monitoreo



Instrumentos de Planificación

- **Estudio Diagnóstico**
- **Plan de Comuna**
- **Plan de Sector**
- **Plan de Detalle**
- **Areas de Desarrollo Prioritario**
- **Plan Temático**
- **Evaluación de Impacto**



Instrumentos de Gestión

- Instrumentos de Desarrollo

- Instrumentos de Promoción

- Instrumentos Económicos

- Instrumentos Normativos

- Código Urbanístico

- Código Ambiental

- Código de Edificación

- Código de Habilitaciones y Verificaciones



Instrumentos de Participación

- **Comisión Asesora del Consejo del Plan Urbano Ambiental**
- **Foro Participativo Permanente del Consejo del Plan Urbano Ambiental.**
- **Audiencia Pública**
- **Difusión y Publicaciones**



Instrumentos de Monitoreo

- **Monitoreo General**
- **Monitoreos Particulares**
- **Monitoreos de Instrumentos**



Código Urbanístico

- El Plan Urbano Ambiental, Ley N°2930, constituye la ley marco a la cual debe ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas.
- El PUA contiene las Propuestas Territoriales e Instrumentales para la CABA
- Propuesta Instrumental
 - **Instrumentos Normativos**
 - **Código Urbanístico**



Código Urbanístico

- **ALCANCES**
 - **Alcanza aspectos**
 - que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.
 - **Rige asuntos relacionados**
 - **INTRODUCCIÓN NUEVOS CONCEPTOS**
 - Conceptos preexistentes:
 - uso del suelo,
 - uso de los edificios,
 - apertura y ensanche de vías públicas,
 - subdivisión y englobamiento de parcelas,
 - volúmenes edificables,
 - tejido urbano,
 - preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos.



RASGOS SIGNIFICATIVOS DE LA CIUDAD DESEADA

Ciudad integrada, policéntrica, plural, salubre, diversa.

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 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.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

CÓDIGO URBANÍSTICO

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...”

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



INSTRUMENTOS NORMATIVOS

CÓDIGO URBANÍSTICO

•**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.



Marco conceptual estudio Código urbanístico de enfoque morfológico

Se utilizará para el desarrollo del estudio y la propuesta el concepto de áreas y áreas/sistemas de centros.

A tal efecto se definirán áreas homogéneas, áreas nodales y sistemas.

Se define como Áreas Homogéneas aquellas zonas que participan de una cierta unidad.

En el presente caso definiremos las Áreas Homogéneas como las zonas que participan de una cierta unidad funcional (en su sentido mas amplio) y tipológica que les confiere un particular valor potencial.

Se considerarán criterios de homogeneidad funcional y tipológica dentro de las propias áreas y respecto al conjunto de la ciudad.

Las áreas urbanas homogéneas toman como unidad de análisis el barrio, la calle o el conjunto de objetos arquitectónicos y paisajísticos que se desean rescatar y/o consolidar.

Se trata de definir espacialmente áreas a través de un conjunto de características de ese espacio que a su vez las diferencie de las áreas vecinas.



Marco conceptual estudio Código urbanístico de enfoque morfológico

Las áreas nodales presentan una estructura jerarquizada, con un "centro" que funciona, organiza el espacio en torno a él. Se define a las áreas nodales como espacios heterogéneos pero complementarios que se vinculan con dichos nodos estableciendo relaciones funcionales.

Las áreas homogéneas se vinculan con las áreas nodales/ heterogéneas.

Por estar relacionado el presente estudio con un instrumento normativo de un ámbito jurisdiccional de aplicación preciso, el recorte territorial abarca la jurisdicción del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Se considera que para definir áreas homogéneas, las unidades deberían responder a la regla reconocida (Harvey) que las mismas deben ser *"tan distintas unas de otras como sea posible, e internamente tan homogéneas como sea posible"*, lo cual exige la búsqueda de aquellas **variables e indicadores** que mejor permitan la definición y diferenciación de las áreas.

Asimismo se pretende la determinación de áreas asociadas al sistema de movilidad y transporte y a sistemas de espacios verdes.

Establecidas las áreas, cruzamiento con Objetivos generales, objetivos específicos. Asociar áreas con estrategias, programas.

Correlación con comunas.

ÁREAS HOMOGÉNEAS

Morfología urbana

Estudios urbanos privilegian acercamiento morfológico ponen en el centro la cuestión de las formas y el paisaje urbano

Define morfología edilicia - tipos

Densidad poblacional

Potencial de crecimiento de las áreas

Satisfacción de necesidades

Flexibilidad adaptación

Receptividad del tejido a la tipología emergente

Prospectiva

Estructura territorial -----reafirmación/ transformación

Tendencias de asentamiento/localización-----reafirmación /transformación

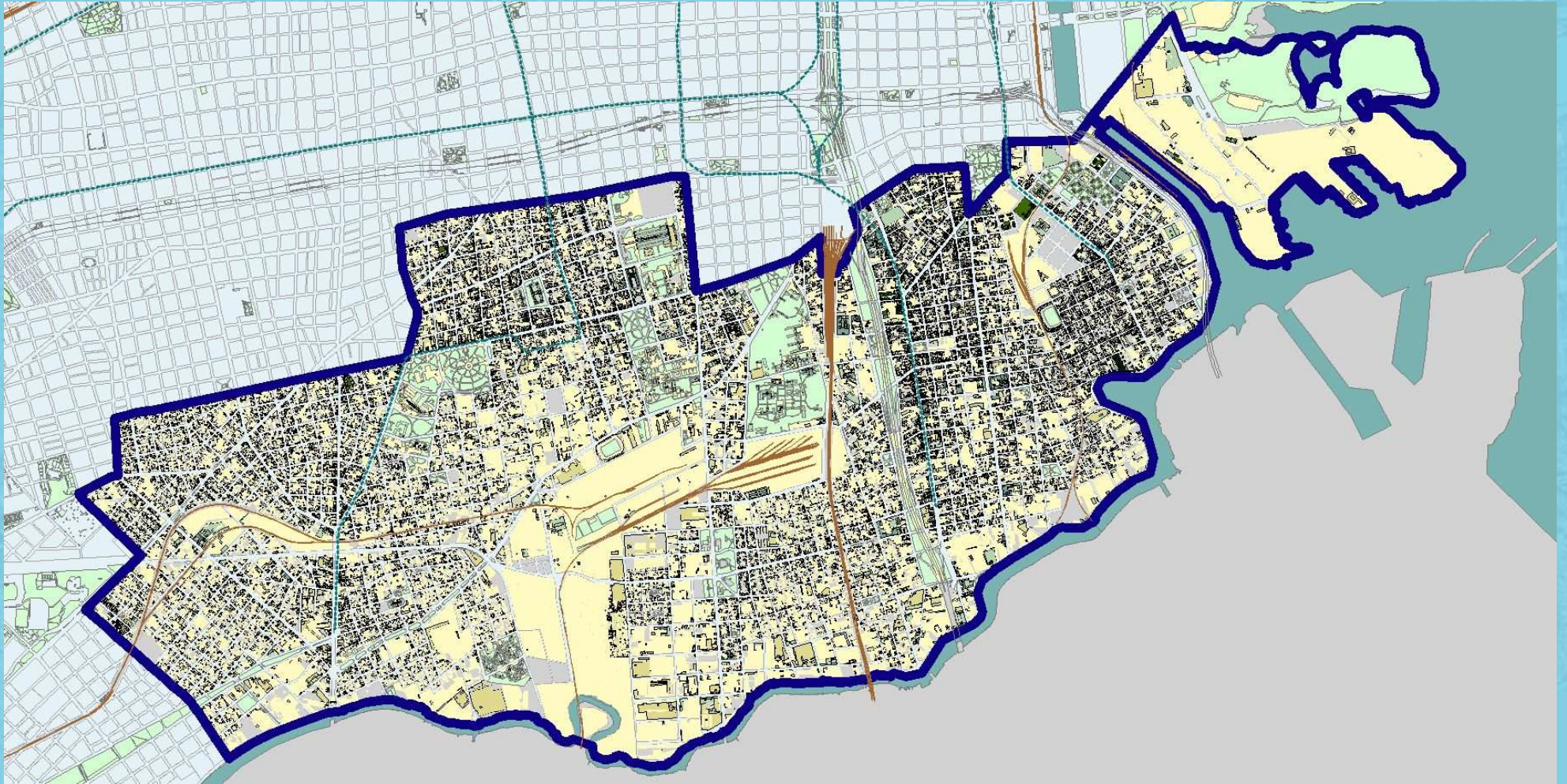
Modelos de ocupación -----tipos emergentes



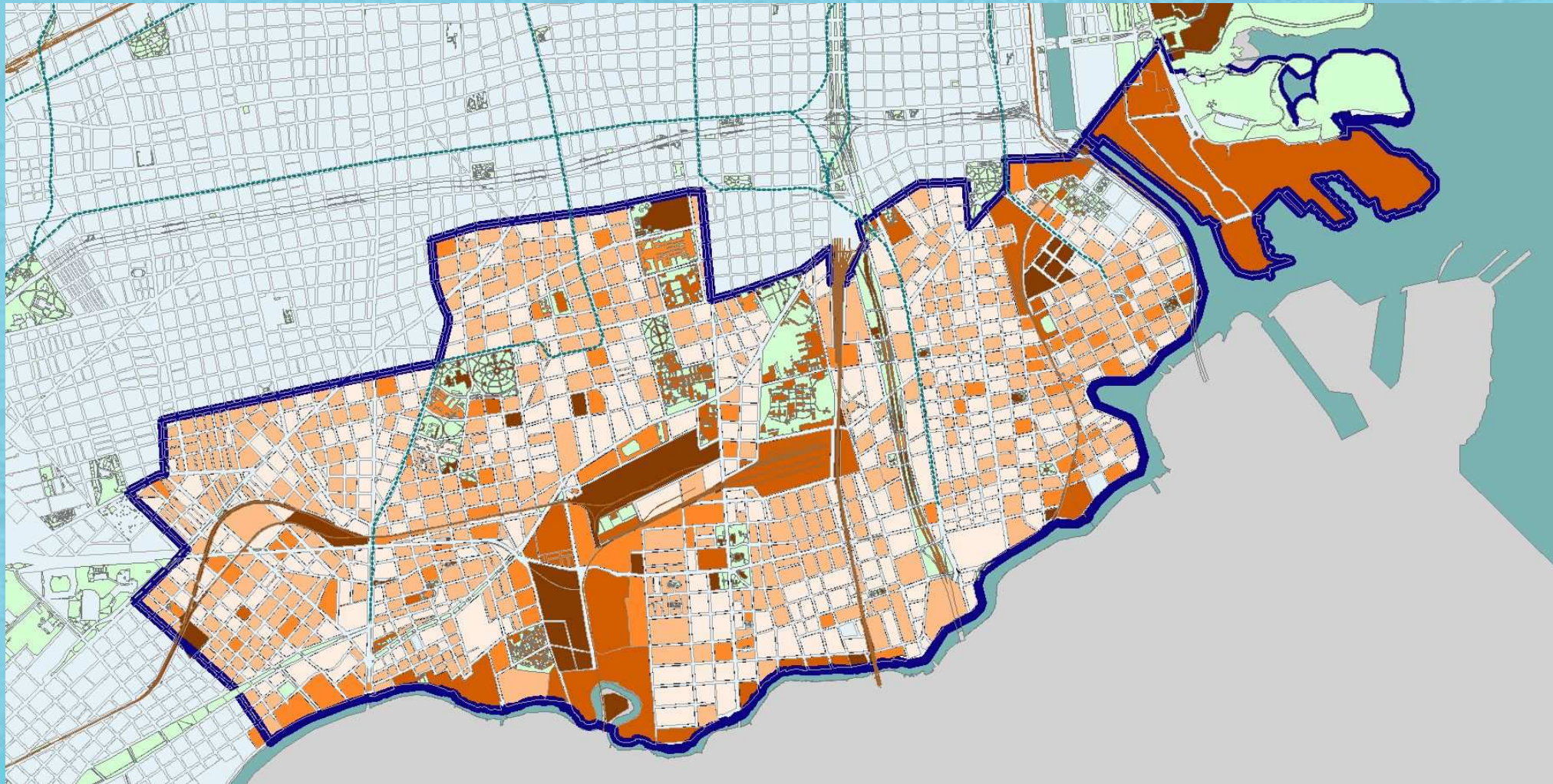
Comuna 4



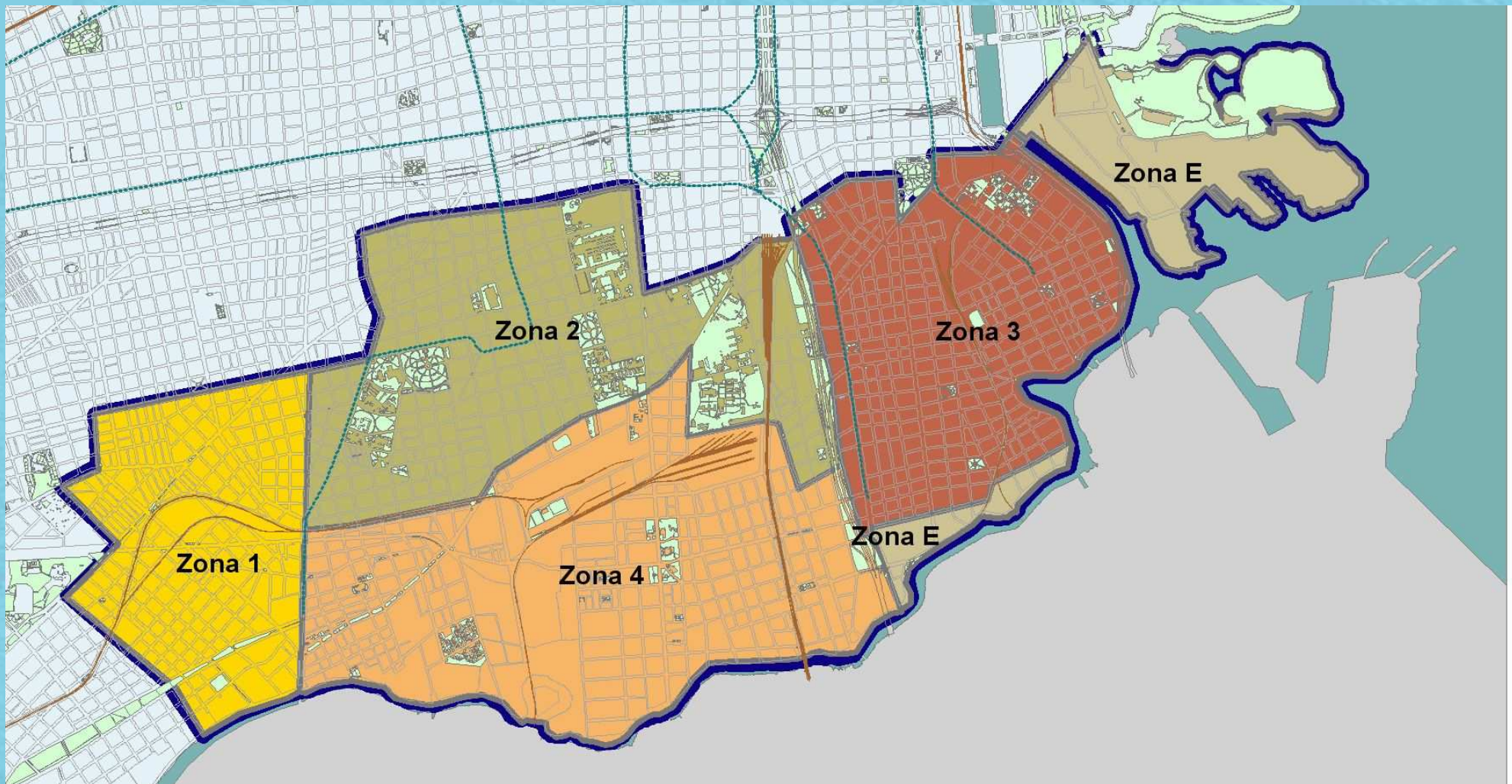
Comuna 4 - Alturas



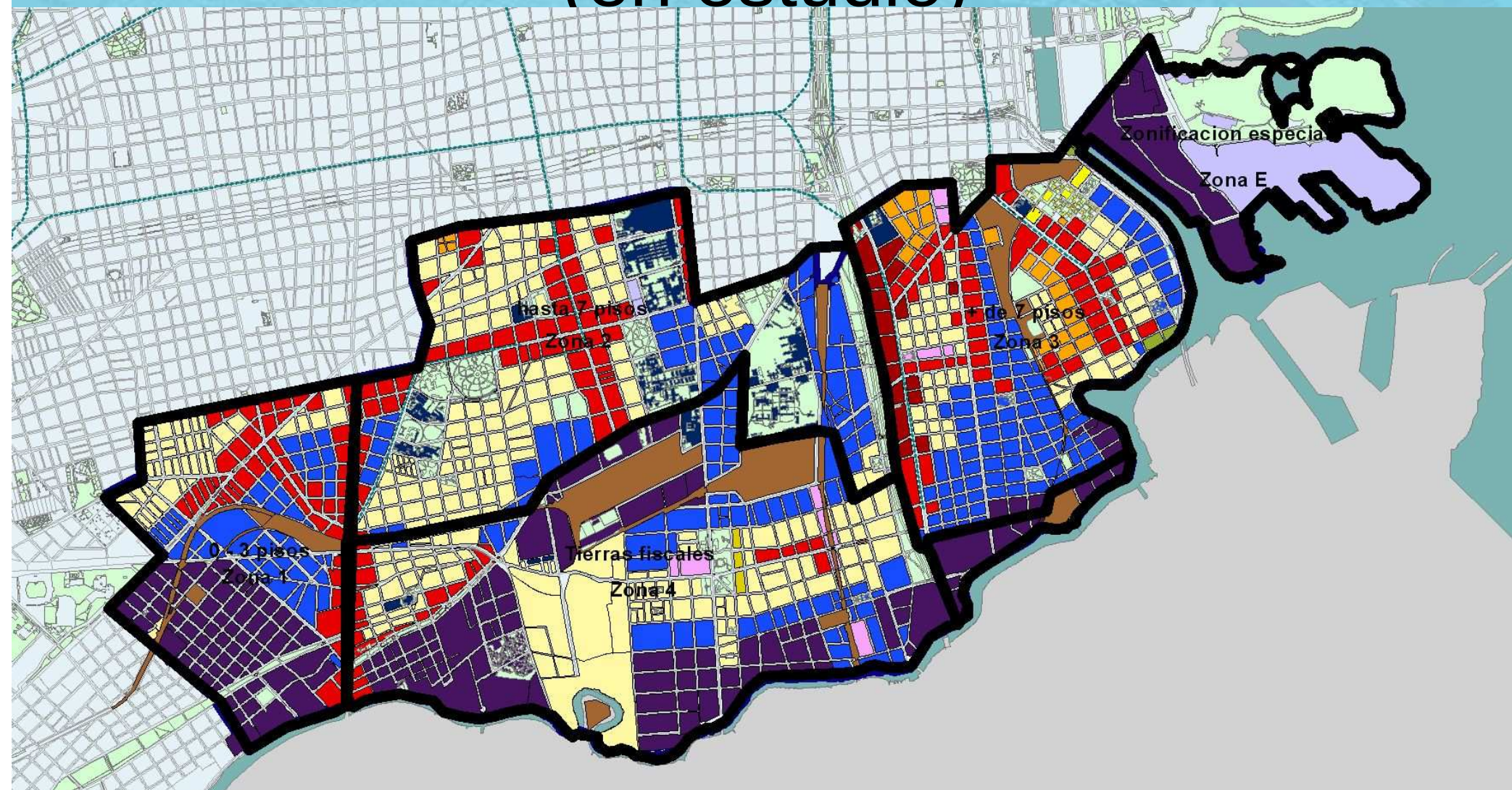
Comuna 4 – Porcentual E.L.M.



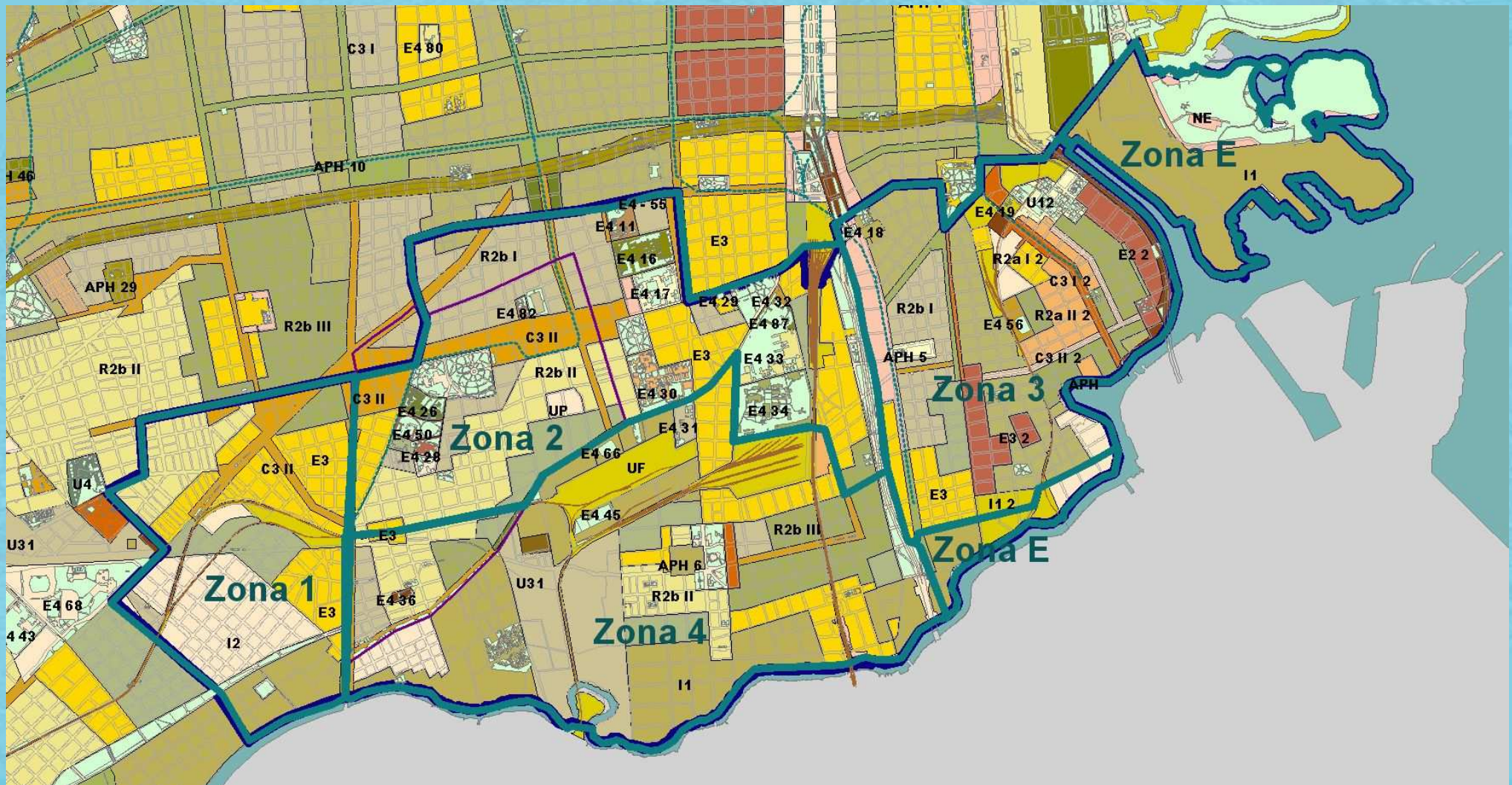
Comuna 4 – Áreas Homogéneas

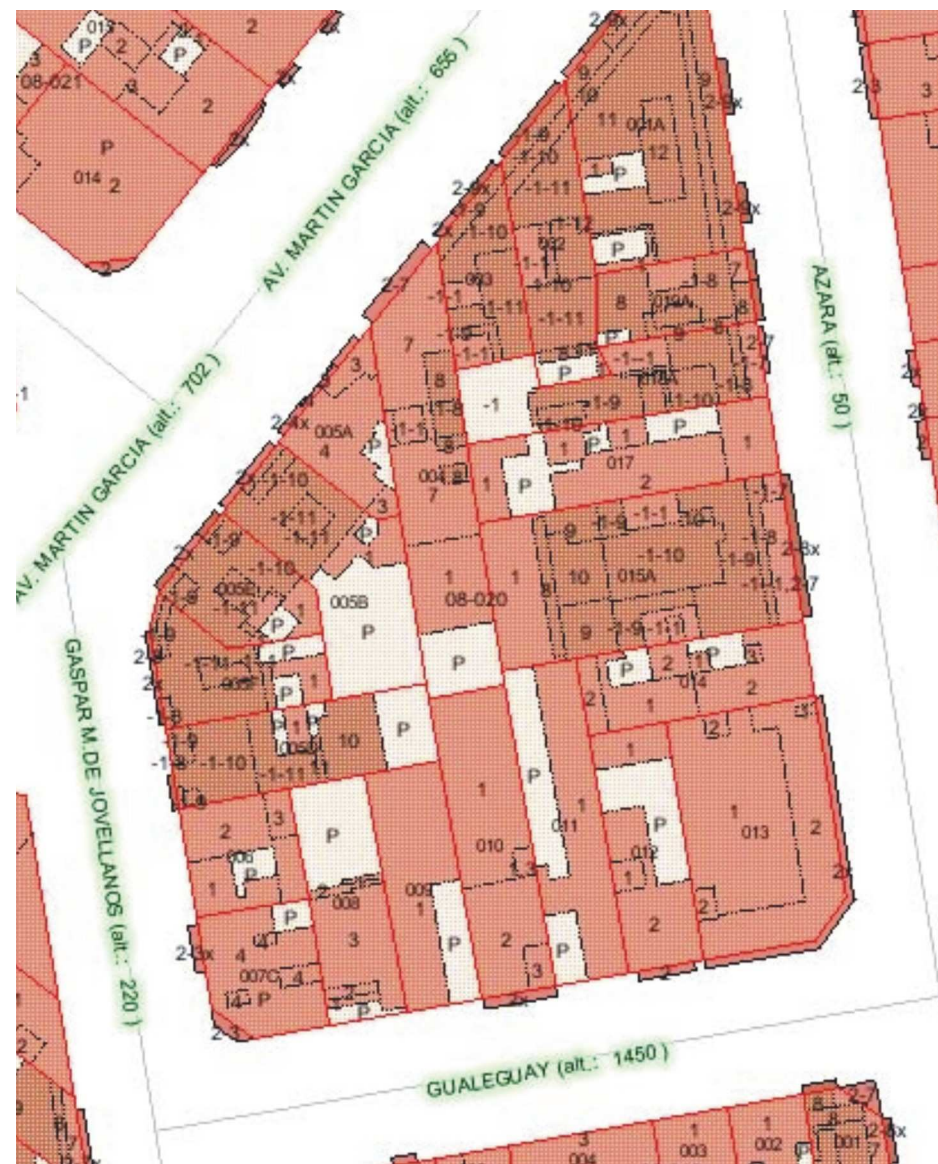


Distritos diluidos (en estudio)



Comuna 4 – Distritos/Áreas

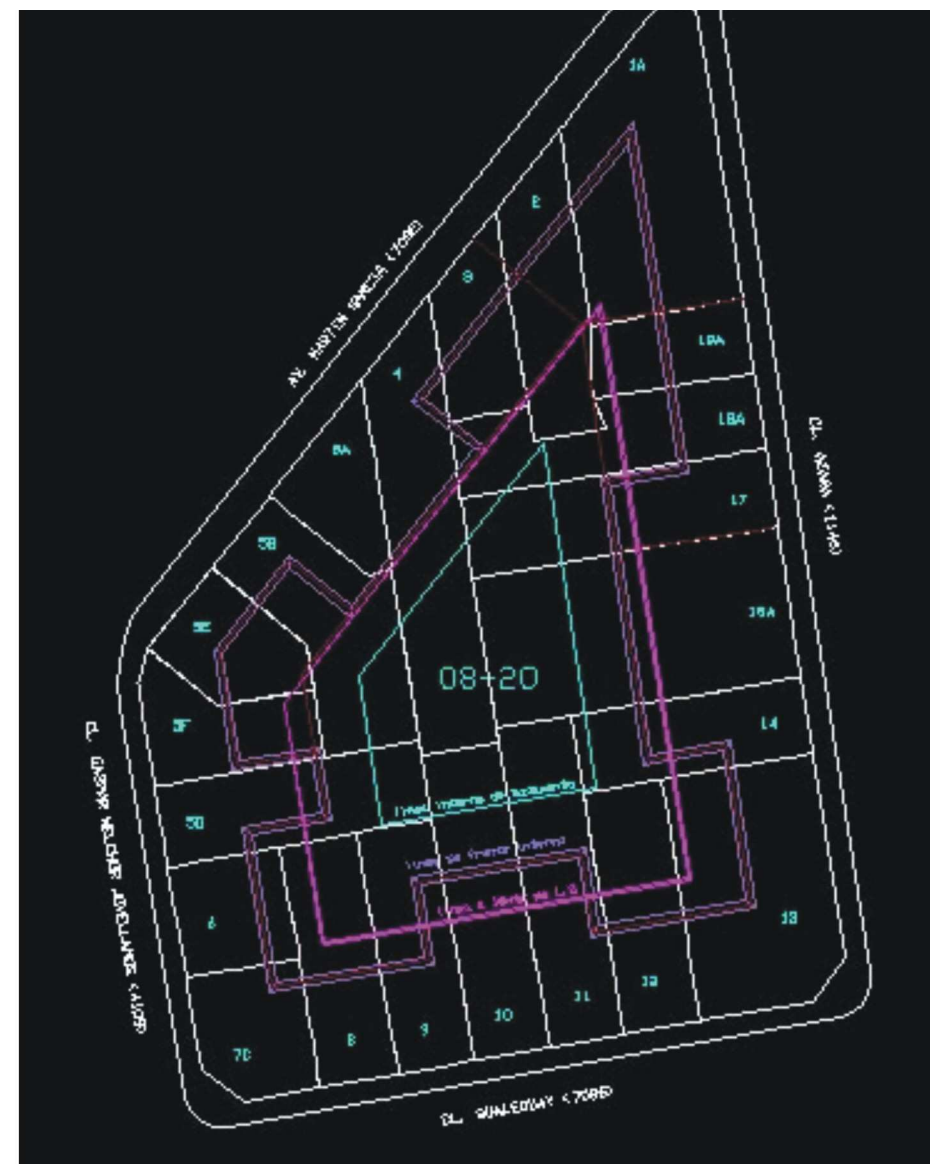




INDICE DE SATURACIÓN EDILICIA

Pisada existente

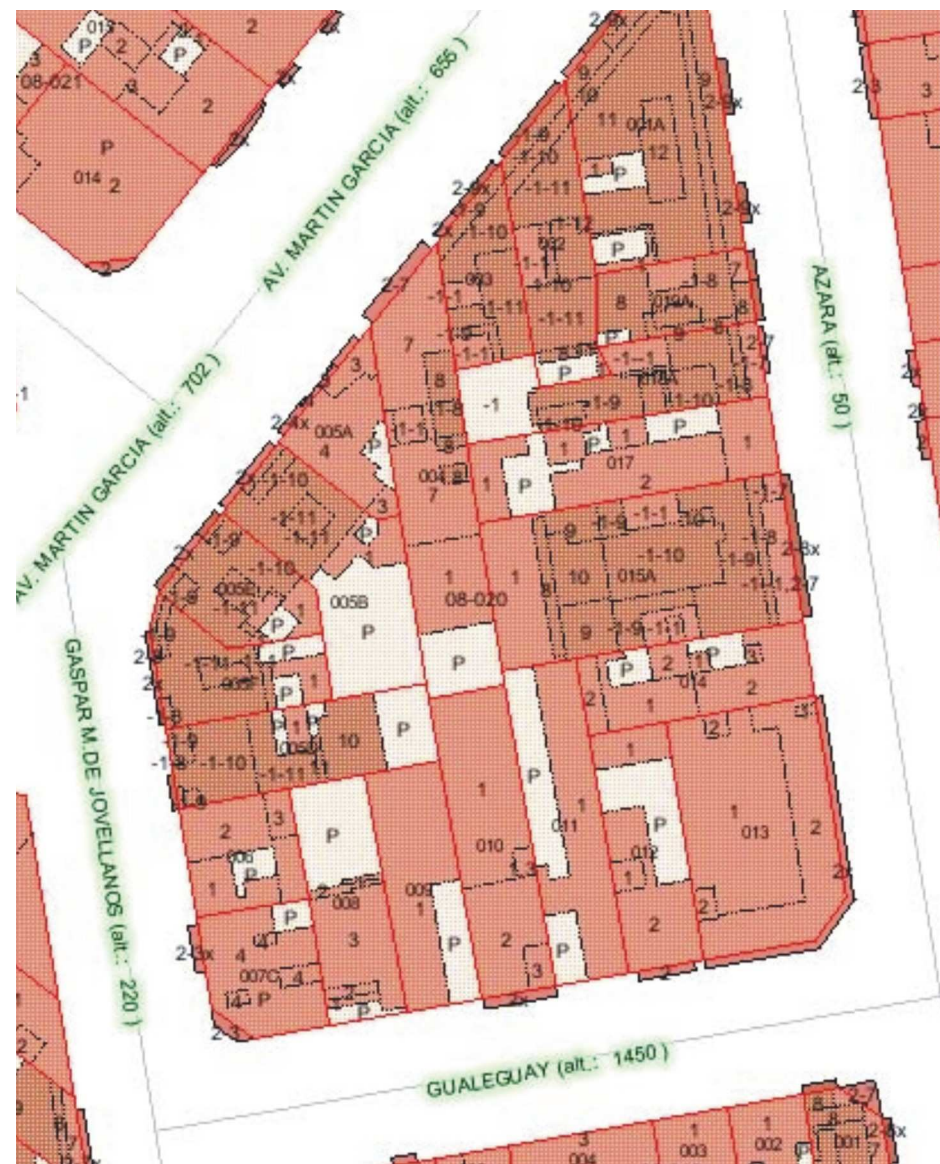
Superficie manzana	6211m2	100%
Superficie ocupada	- 5271m2	85%



Comuna 4 Sección 8 Manzana 20

Pisada por Distrito de zonificación

-Superficie manzana	6211m2	100%
-Superficie permitida por Distrito	-4315m2	70%



INDICE DE SATURACIÓN EDILICIA

Pisada existente

Superficie manzana	6211m ²	100%
Superficie ocupada	- 5271m ²	85%



Comuna 4 Sección 8 Manzana 20

Pisada por Distrito de zonificación

-Superficie manzana	6211m ²	100%
-Superficie permitida por Distrito	-4315m ²	70%

CODIGO DE LA EDIFICACION (1944)

- *Establece restricciones al dominio privado por razones de interés público*
- *Restricciones: altura, número de pisos, volumen y distribución de los edificios, superficie y ubicación de los patios de aire y luz, ubicación y usos de lo edificios, proporción ideal del número de moradores; normas para la subdivisión de los terrenos, etc.*
- ***No especifica factores de ocupación del suelo para determinar volúmenes construibles. Los mismos se deducen de las normas de altura, retiros de fondo y frente obligatorios y patios interiores de ventilación, lo cual da un factor de ocupación del suelo máximo ligeramente variable según las dimensiones del terreno.***
- ***Mínima superficie propia construida/ persona que el CE autoriza: 12 m²***
- ***Usos generales por habitante: 28,5 m²***



CODIGO PLANEAMIENTO URBANO (1977)

- *Normas como instrumento necesario para la puesta en práctica de los **objetivos** fundamentales contenidos en el **Plano Director** (instrumento técnico y jurídico que establece la estructura futura de la ciudad, conjugando la realidad urbana del momento con los modernos criterios de previsiones urbanísticas)*
- ***Dotar de una nueva estructura urbana a la ciudad.***
- ***Dictar normas que ordenen, con previsión, el crecimiento de la ciudad.***
- *Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el **uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos** y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.*



NORMATIVA ACTUAL

Código de Planeamiento Urbano (CABA)

Ley 449

Año 2000



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

EJES

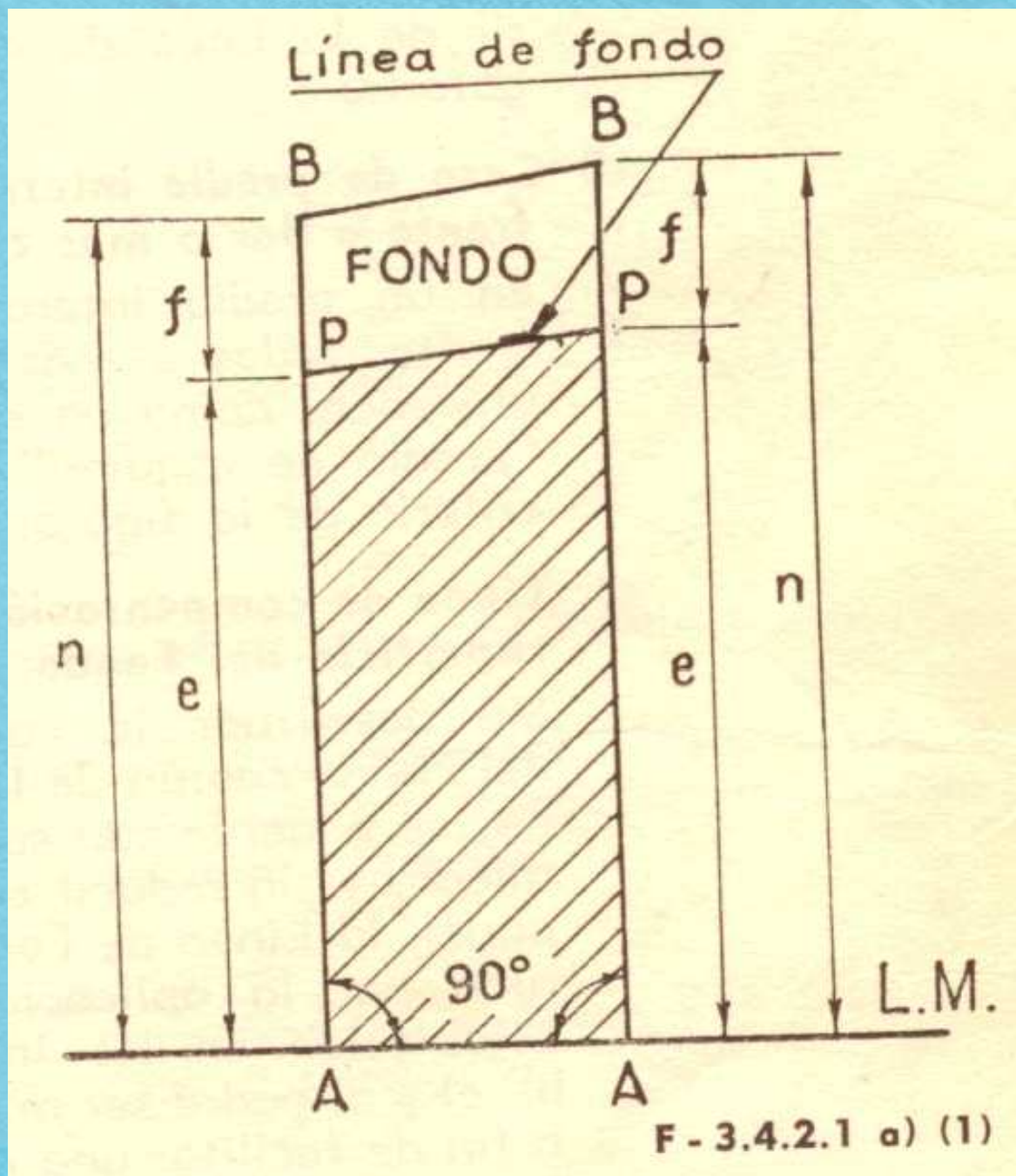
- Espacio público / privado
- Áreas densificadas / completamiento tejido
- Áreas mixtas / adecuación edilicia
- Áreas residenciales exclusivas / reconocimiento identidad barrial
- Consolidación / fortalecimiento de centros
- Concepto función / tipología
- Correlación uso / tejido / habilitación

COMPARACION NORMATIVA

	CODIGO DE LA EDIFICACION (1944)	CODIGO PLANEAMIENTO URBANO (1977/2000)	CODIGO URBANISTICO Etapa investigación
TEJIDO EDILICIO	Unidad: parcela, calle, cuadra.	Unidad: manzana, calle, parcela. FOS FOT	<u>Criterio morfológico</u> Manzana/ cuadra: unidades primarias de configuración, aspectos deseables de los sectores consolidados.
AREA EDIFICABLE	Proporcional a la profundidad de la parcela	Líneas de edificación de frente y contrafrente "fijas". Sin relación con la dimensión de los predios	Por retiro de fondo Por profundidad Por franja edificable Por similitud linderos Por conjunción de algunas
ALTURA	Alturas máximas: HM Alturas fijas: HF Alturas reguladas y lineamientos: HL Perfil sobre la altura de fachada	Alturas máximas según anchos de calles o alturas establecidas Alturas fijas Perfil sobre la altura de fachada	Alturas máximas Alturas fijas Alturas reguladas Alturas linderos Perfil sobre la altura de fachada
RETIROS DE FRENTE	No exigible Exigible: distintas profundidades	No exigible Exigible: 3,00 M. (1,00 M.)	No exigible Exigible De acuerdo a linderos Conjunción

	CODIGO DE LA EDIFICACION (1944)	CODIGO PLANEAMIENTO URBANO (1977/2000)	CODIGO URBANISTICO Etapa investigación
ZONIFICACIÓN	Distritos según el uso: R1 a R8 C1 a C5 I1 a I4 Distritos según la altura Distritos según el área edificable Distritos según urbanizaciones determinadas DU (U 1 a U10) , a determinar UF, espacios verdes UP.	Distritos según el uso y la altura (subíndices) : Residenciales: R1 – R2 Centrales: C1, C2, C3 Equipamiento: E1, E2, E3, E4 Industriales: I1, I2 Distritos U 1 a U37, AE, UF, P, UP, RU APH 1 a APH 50 Catalogación de edificios	<u>Orientación unificada para todos los sectores urbanos que ameriten medidas especiales de protección.</u> <u>Reconocimiento rasgos locales específicos.</u> <u>Sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial</u> <u>Urbanización determinada</u> <u>Arquitectura Especial</u>
USOS	Usos dominantes Usos permitidos Clasificación carácter “general” agrupamiento Factores restrictivos para industrias: clases Peligrosas, Insalubres, Incómodas	Usos dominantes Usos permitidos Referencia C Usos no/conformes Clasificación carácter “exhaustivo” Factores restrictivos Cuadros N° 5.2.1 a) y b) Clasificación grado de molestia Ciudad productiva	<u>Admisibilidad de usos</u> <u>Actividades potencialmente molestas, considerarán riesgos en función de la acumulación de usos similares en la misma zona.</u> Normas evaluación de impacto Adecuación unidades de uso/ actividades.
GESTIÓN INSTRUMENTOS		Convenios urbanísticos Modificaciones al código FEREC, etc.	Instrumentos varios

Código de
Edificación



Código 1977

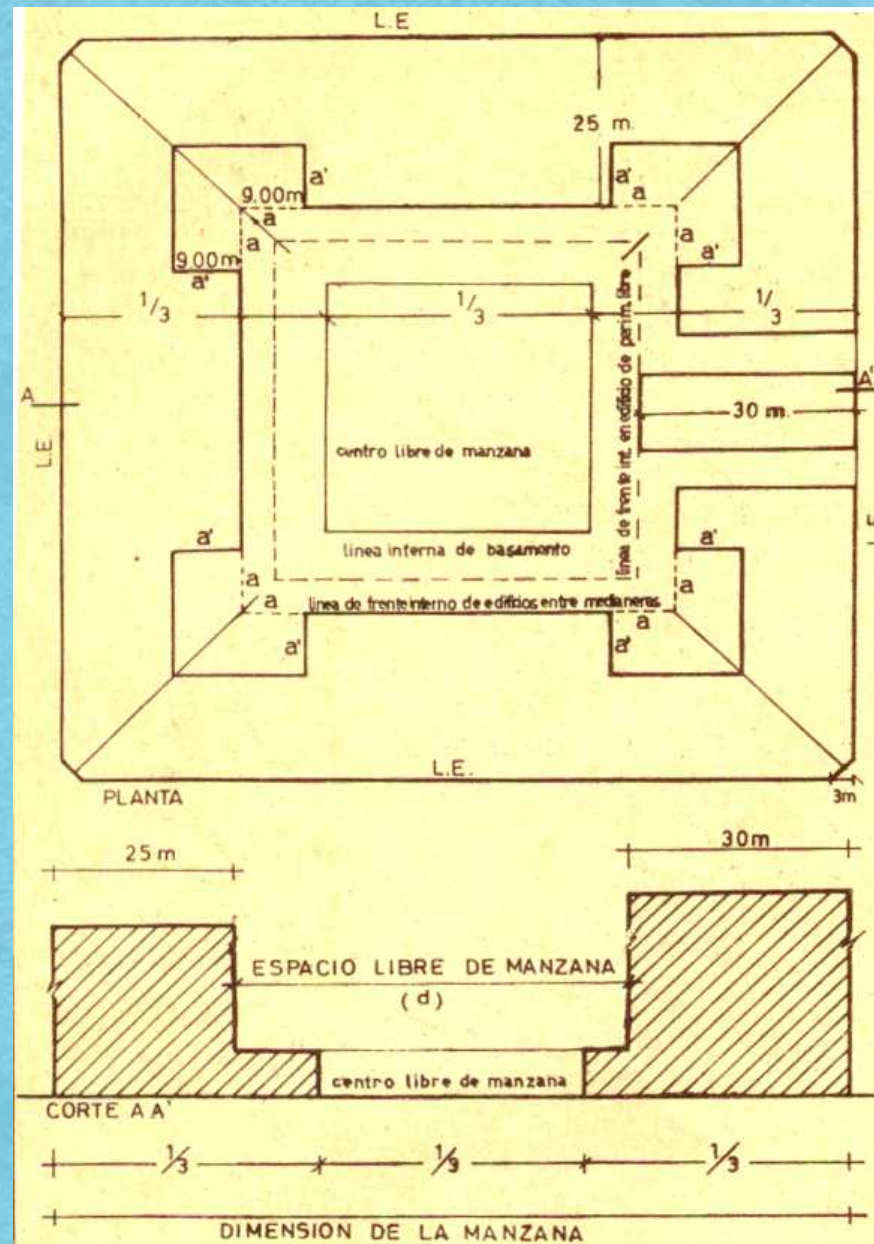


Figura 4.2.3. a) *Espacio libre de manzana.*

Código vigente

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

LINEA DE FRENTE INTERNO Y LINEA INTERNA DE BASAMENTO

FIGURA N°
4.2.3 y
4.2.4
(Ver I.O.)

FIGURA N° 4.2.4

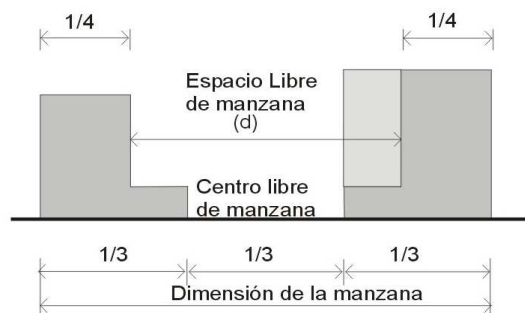
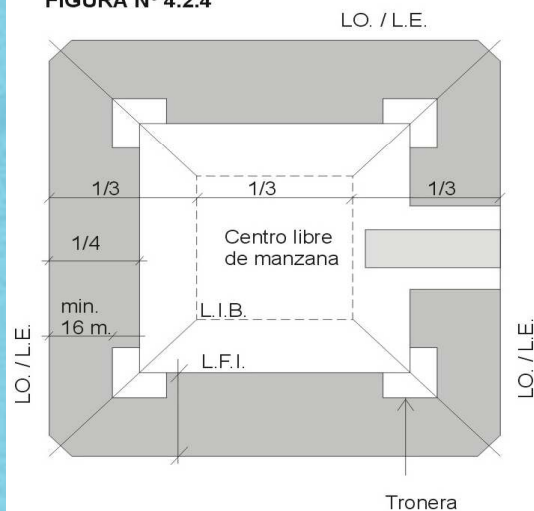


FIGURA N° 4.2.3
CASO A

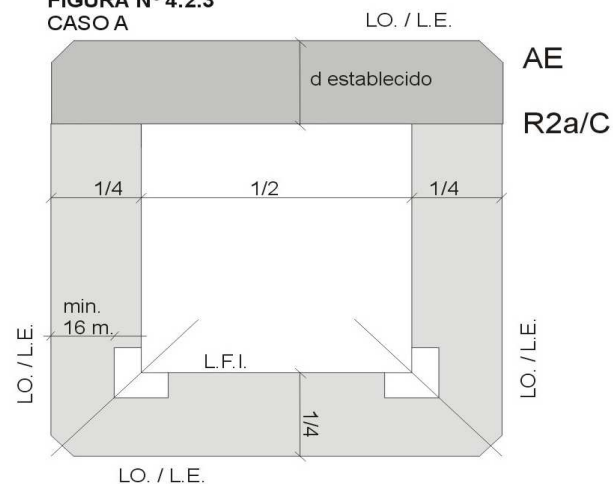
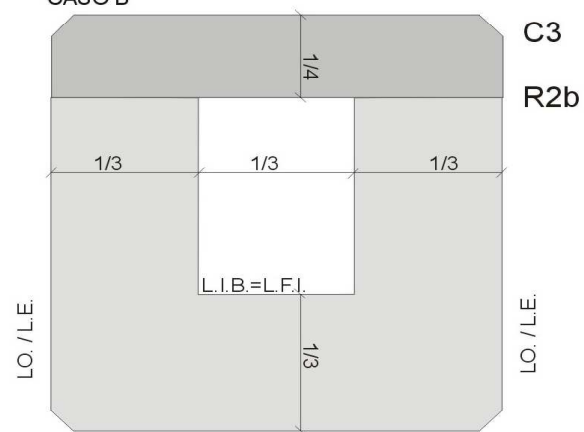
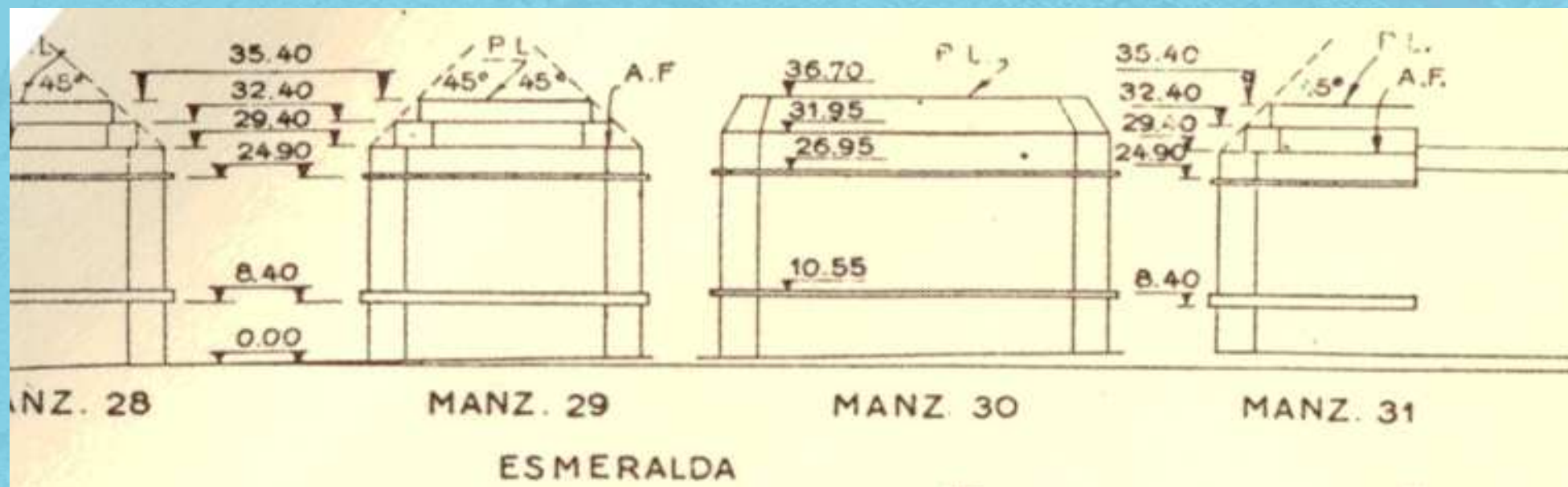


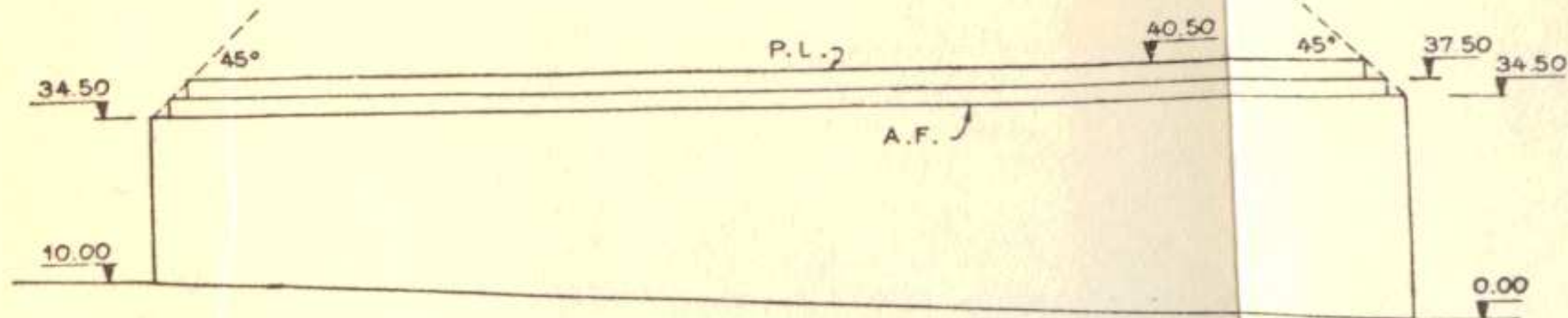
FIGURA N° 4.2.3
CASO B



Normativa morfológica mantenida por los distintos Códigos

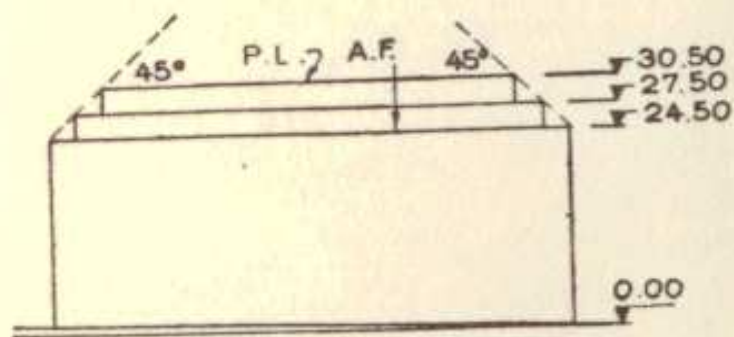


Normativa morfológica mantenida por los distintos Códigos



39

MAIPU - MANZ. 46



ARENALES - MANZ. 46



CÓDIGO URBANÍSTICO

DEFINE / APLICA

CRITERIOS MORFOLÓGICOS

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

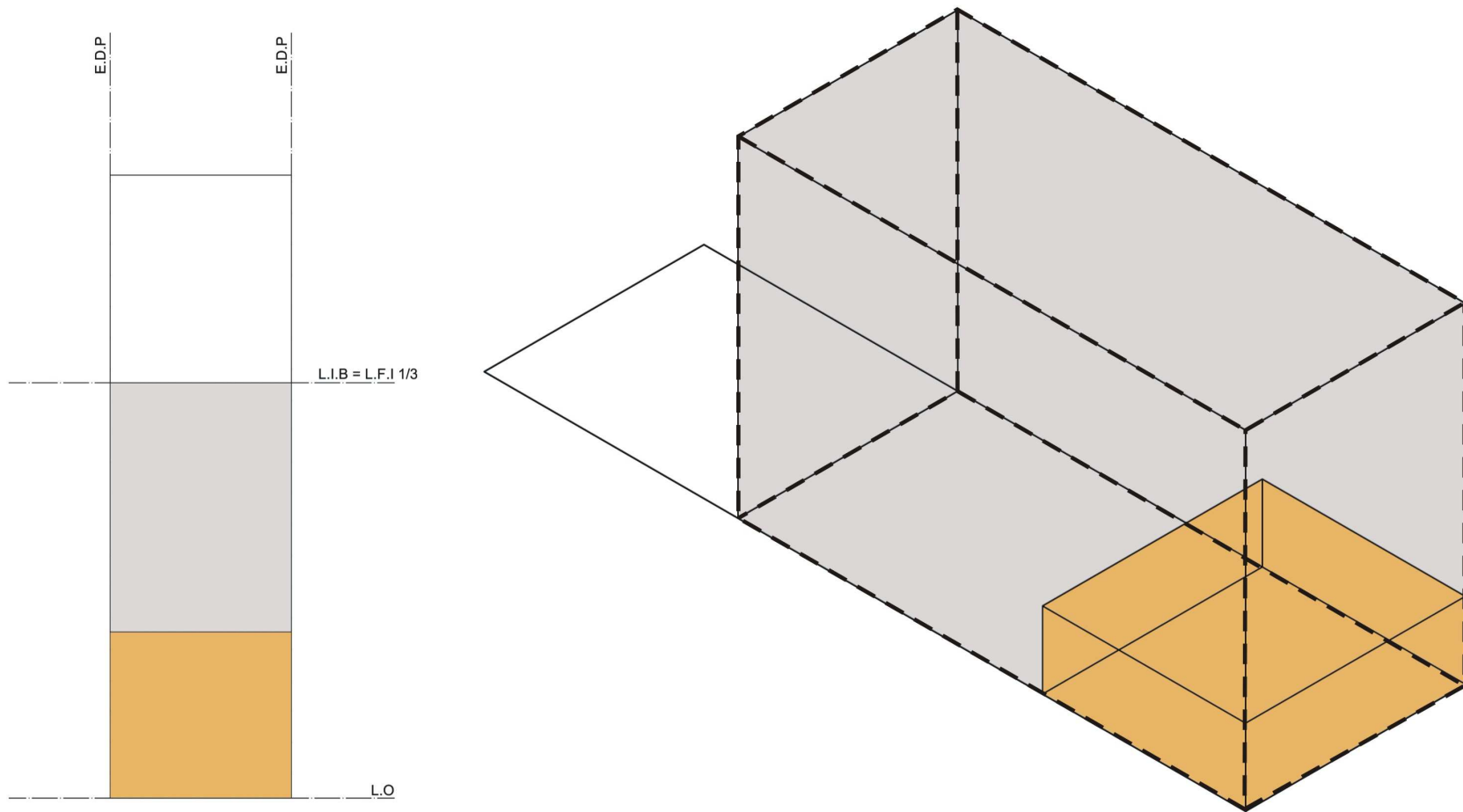
Tejido adaptable ----- obra nueva ----- aplicación directa

Franja edificable/altura -----define obra nueva
----- diversidad----- % volumen

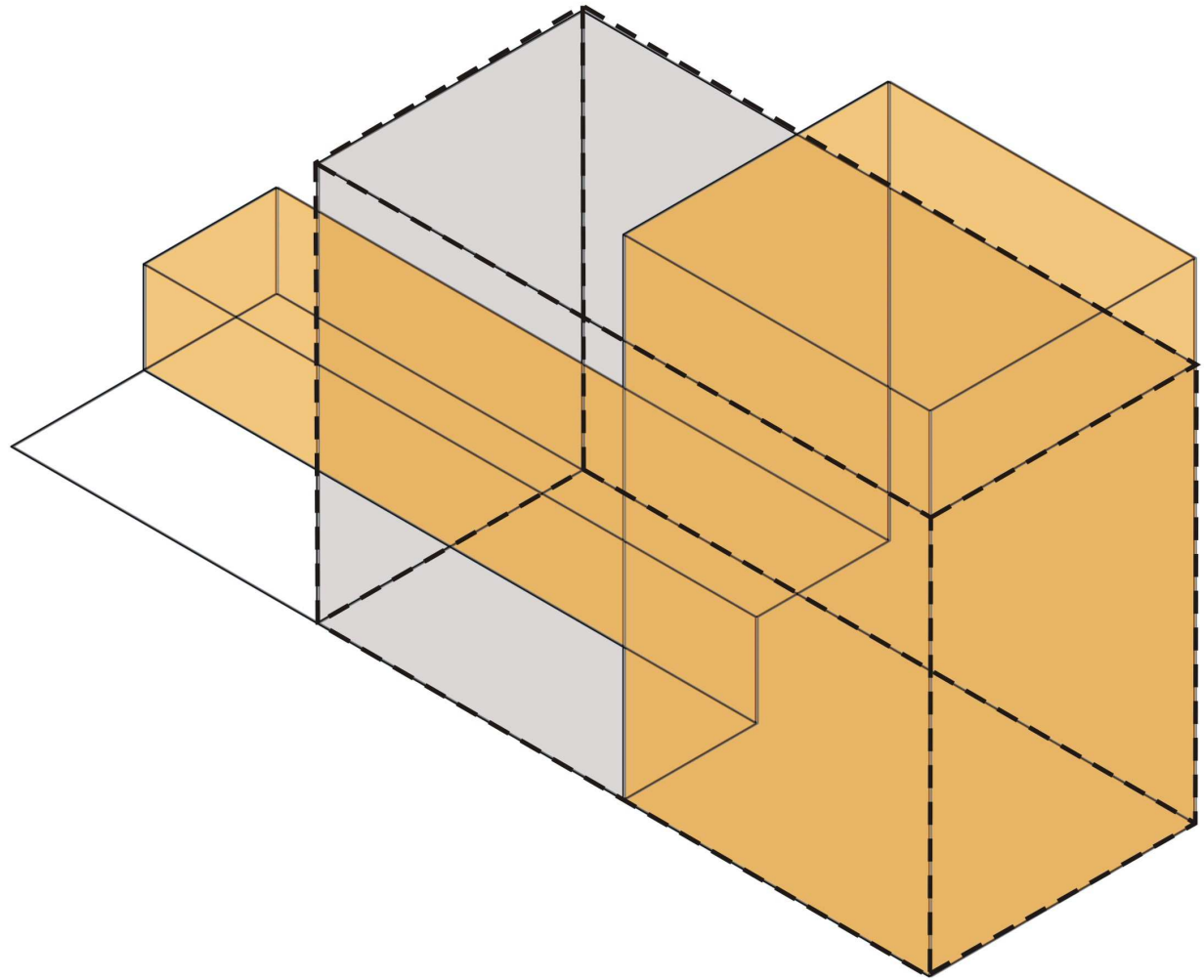
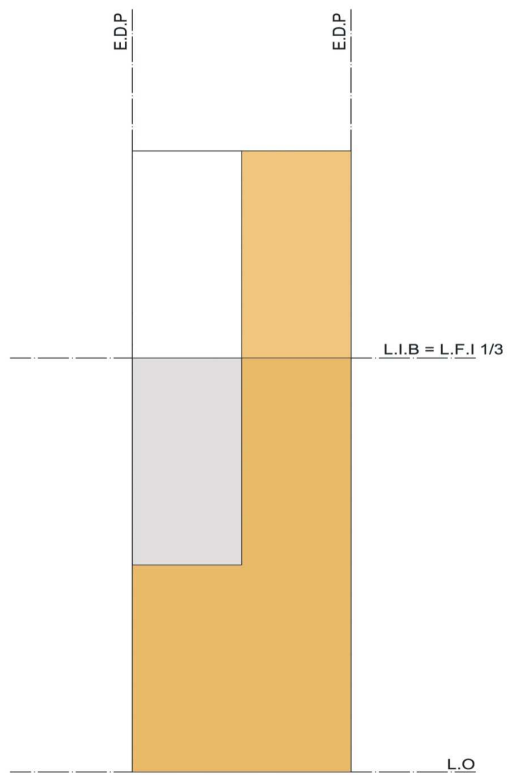
Tejido consolidado

franja edificable y/o alturas acordes a edificios linderos ----- -definición por volúmenes existentes -----densidad poblacional?

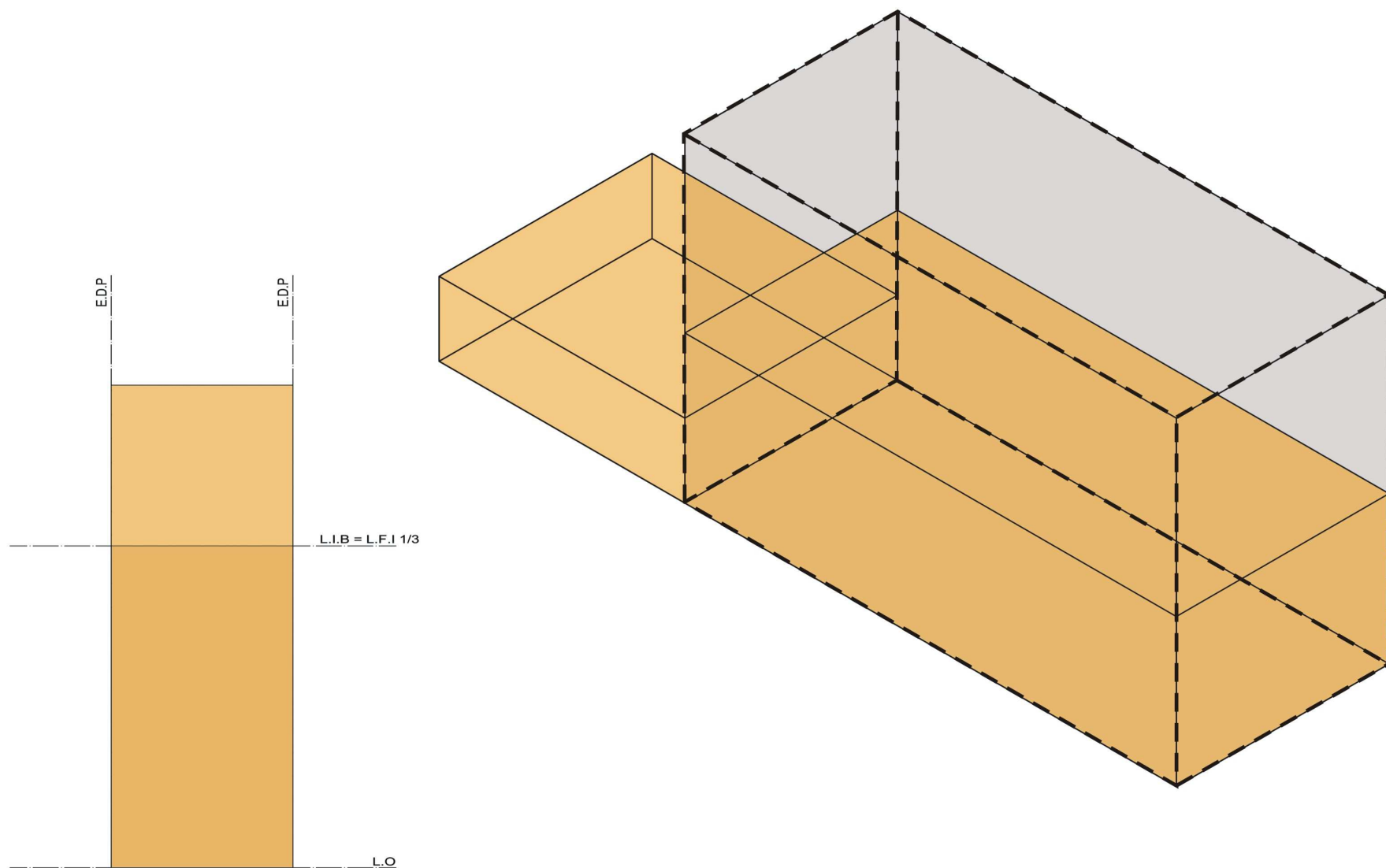
Diferencial de superficie/volumen -----plusvalía ----- reinversión
-----calado -----mejorar condiciones medias
para edificación existente/ transferencia capacidad



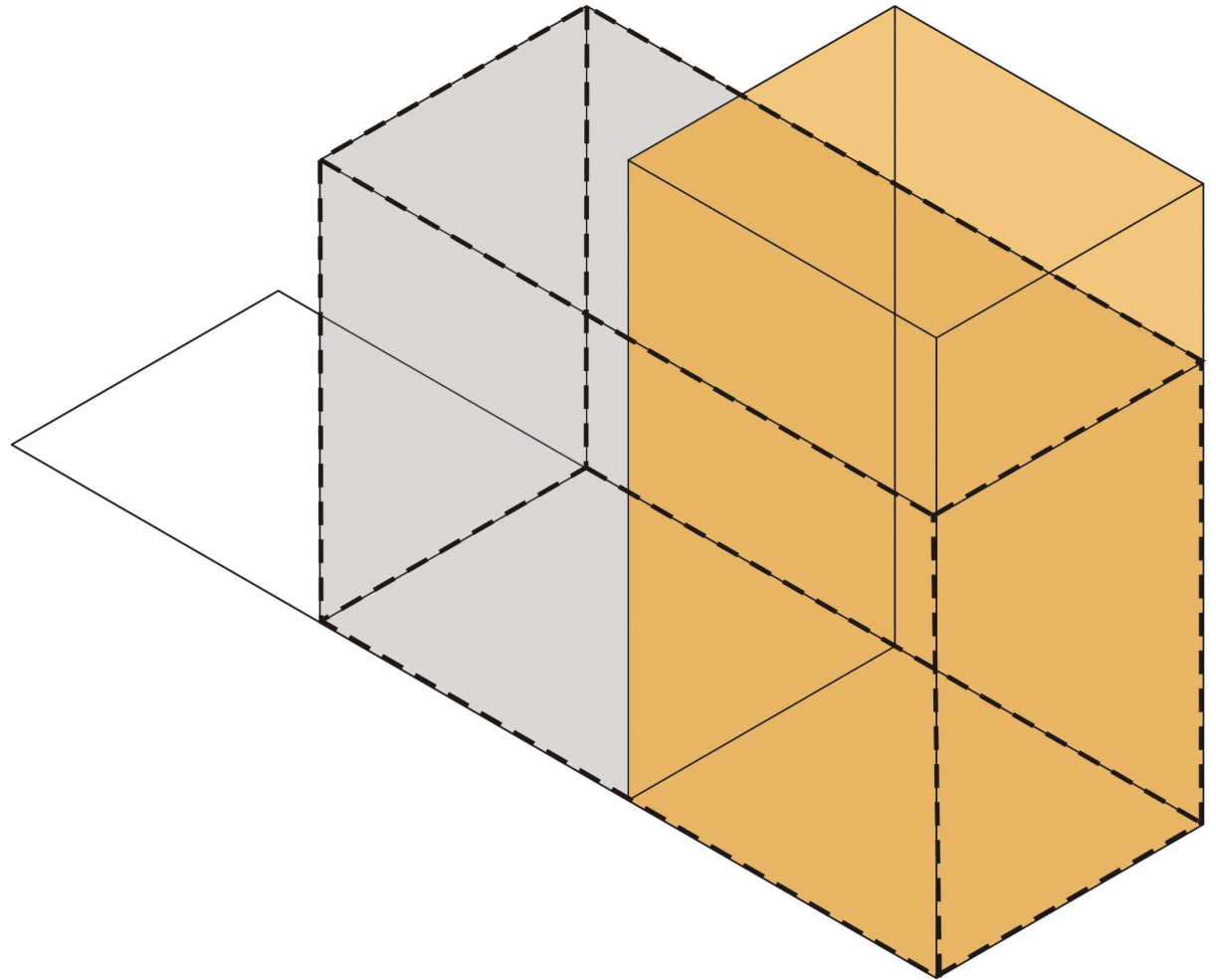
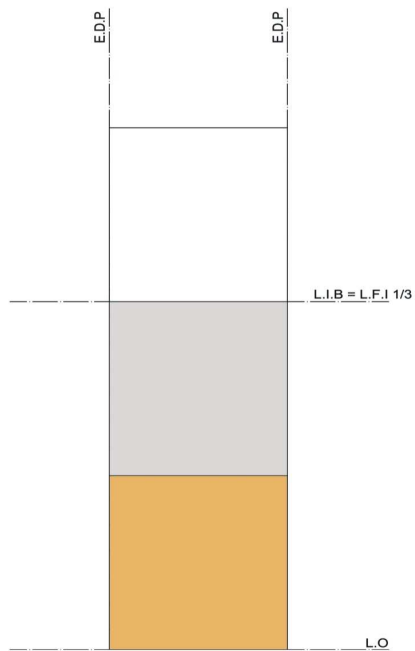
CASO 1a: El edificio existente no excede ni el FOT, ni la altura ni la LFI O LIB.



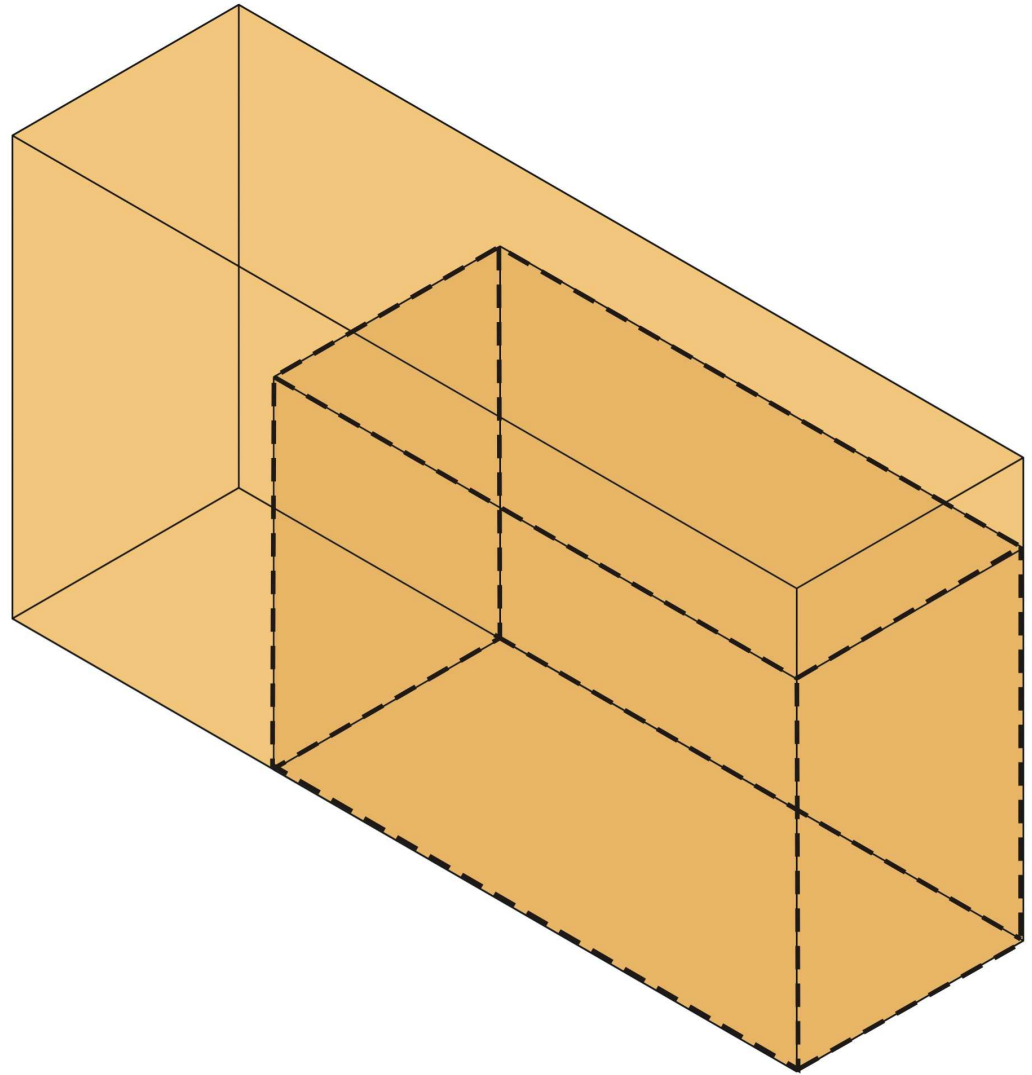
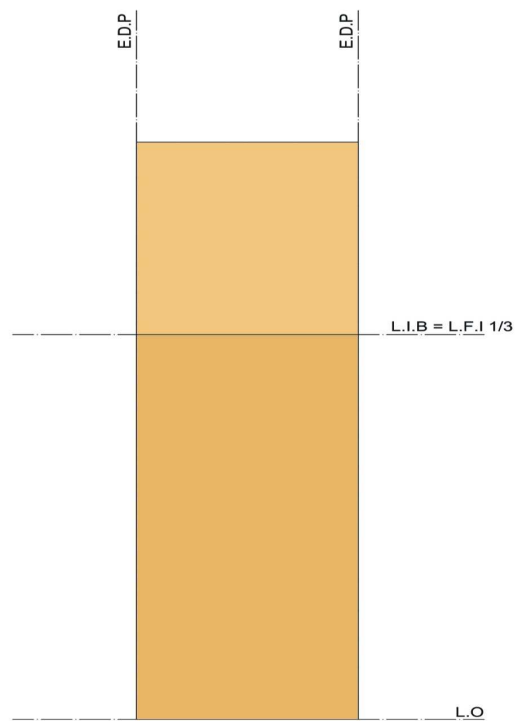
CASO 1b : El edificio existente no excede el FOT, pero si la altura y la LFI O LIB.



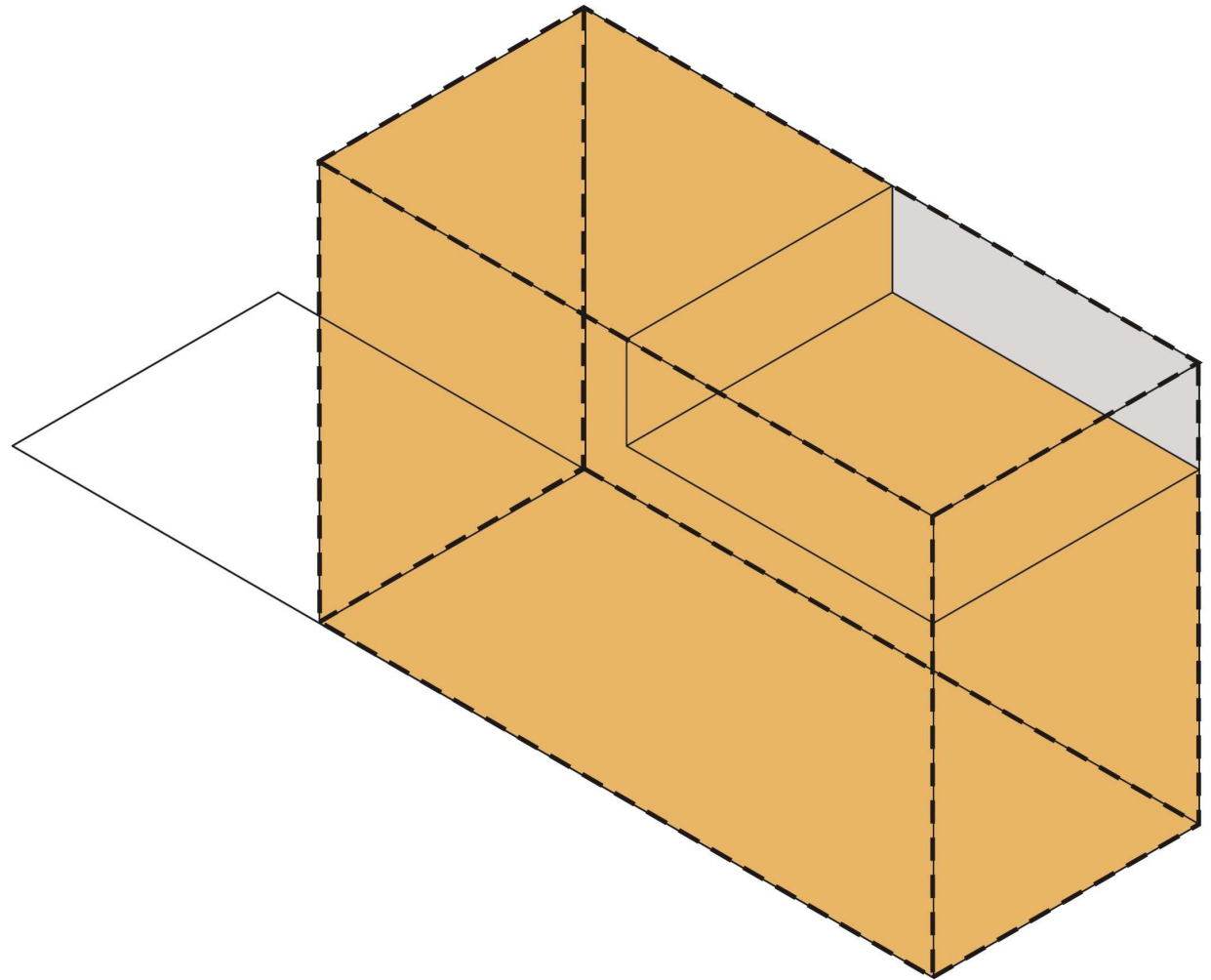
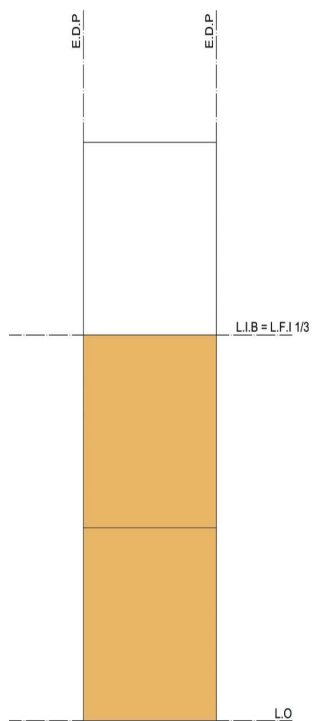
CASO 1c : El edificio existente no excede el FOT, ni la altura, pero si la LFI O LIB.



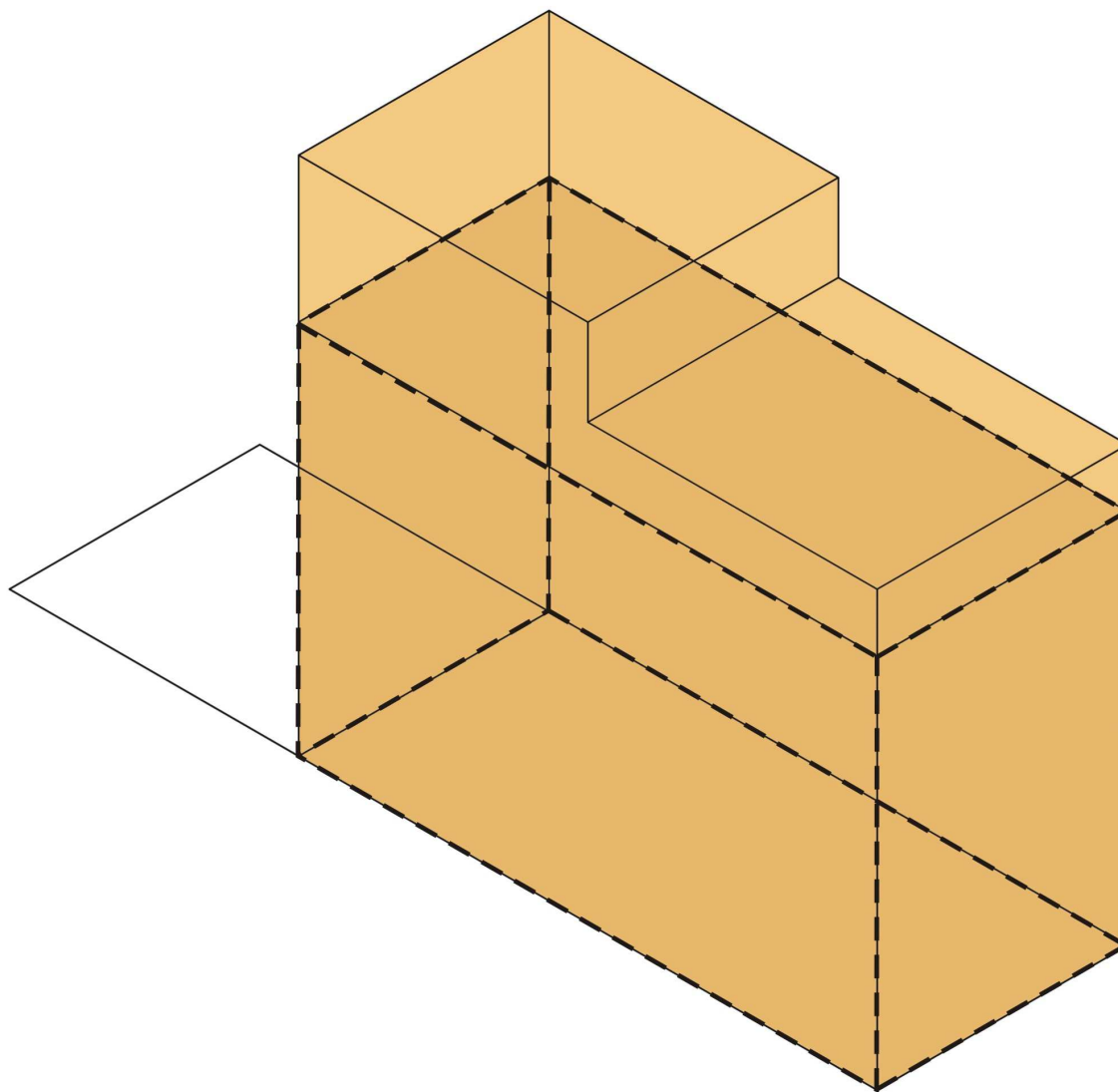
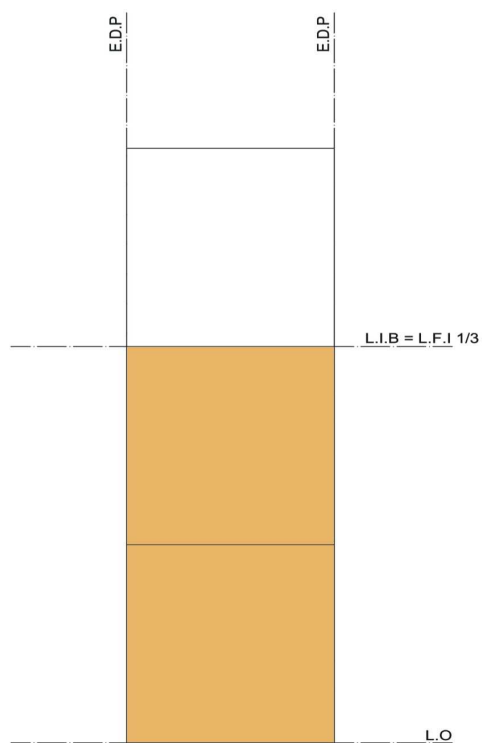
CASO 1d : El edificio existente no excede el FOT, ni la LFI O LIB pero si la altura.



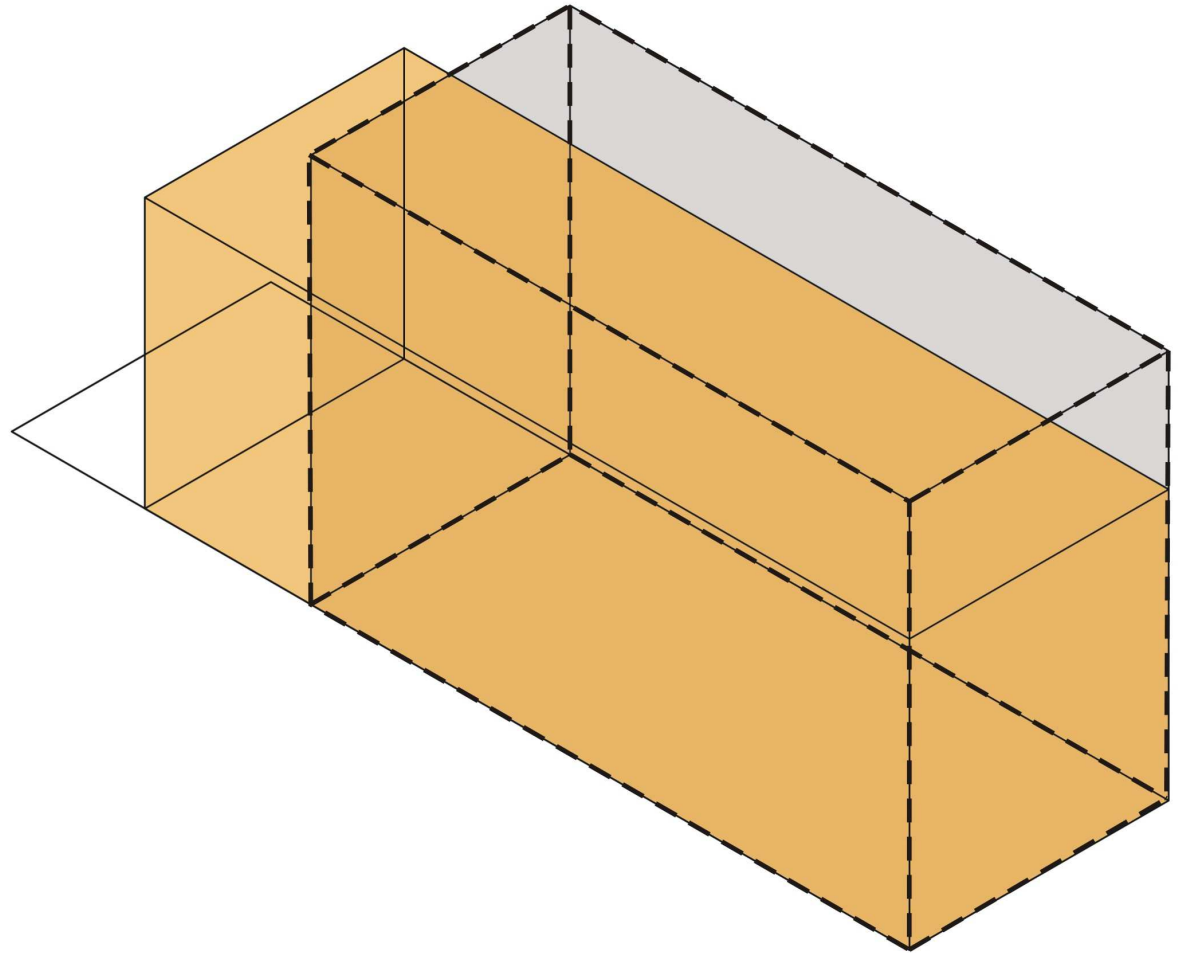
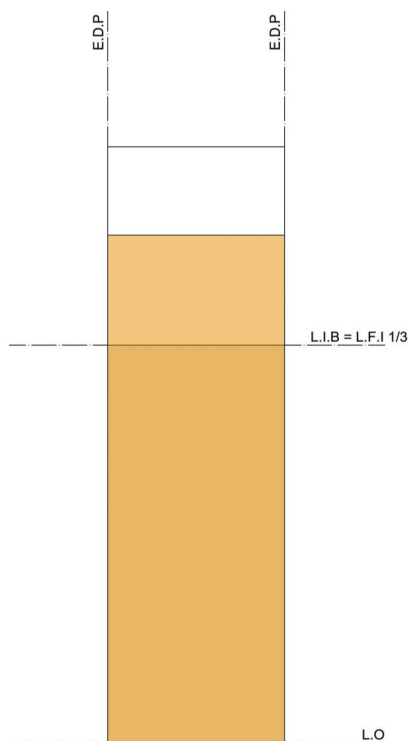
CASO 2a : El edificio existente excede el FOT, la altura y la LFI o LIB.



CASO 2b : El edificio existente excede el FOT, pero no la altura, ni la LFI o LIB.

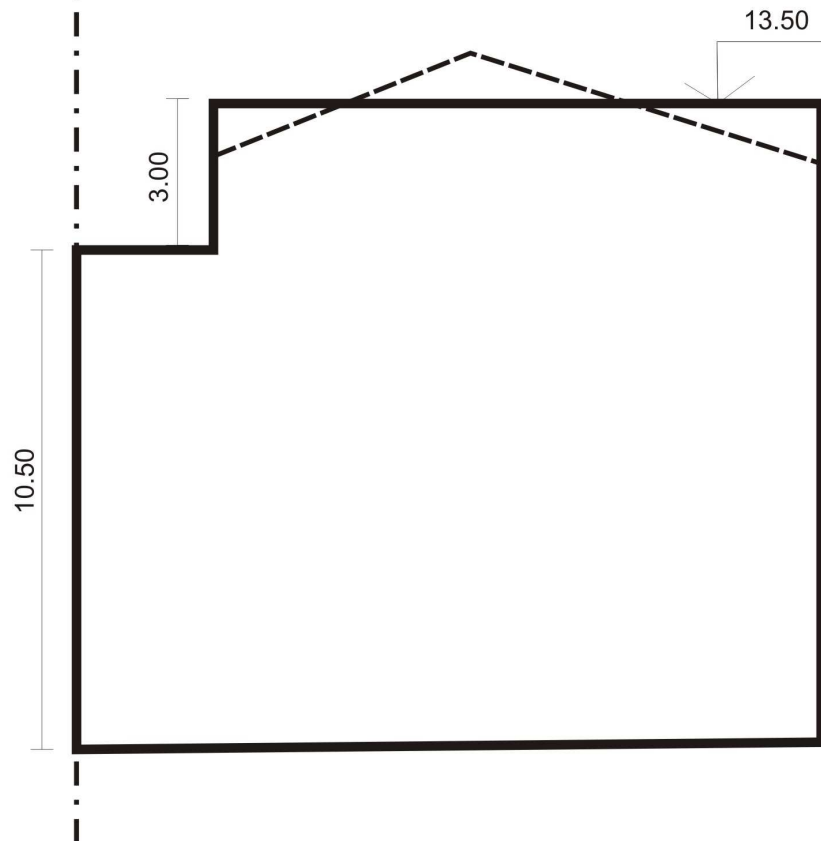


CASO 2c : El edificio existente excede el FOT, la altura, pero no la LFI o LIB.

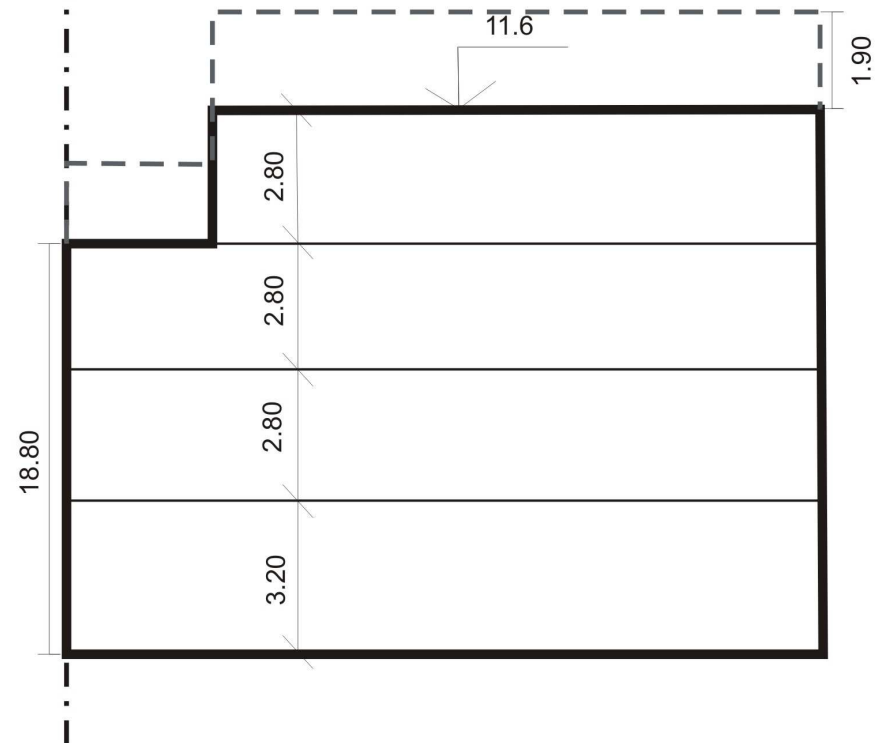


CASO 2d : El edificio existente excede el FOT, la LFI o LIB pero no la altura.

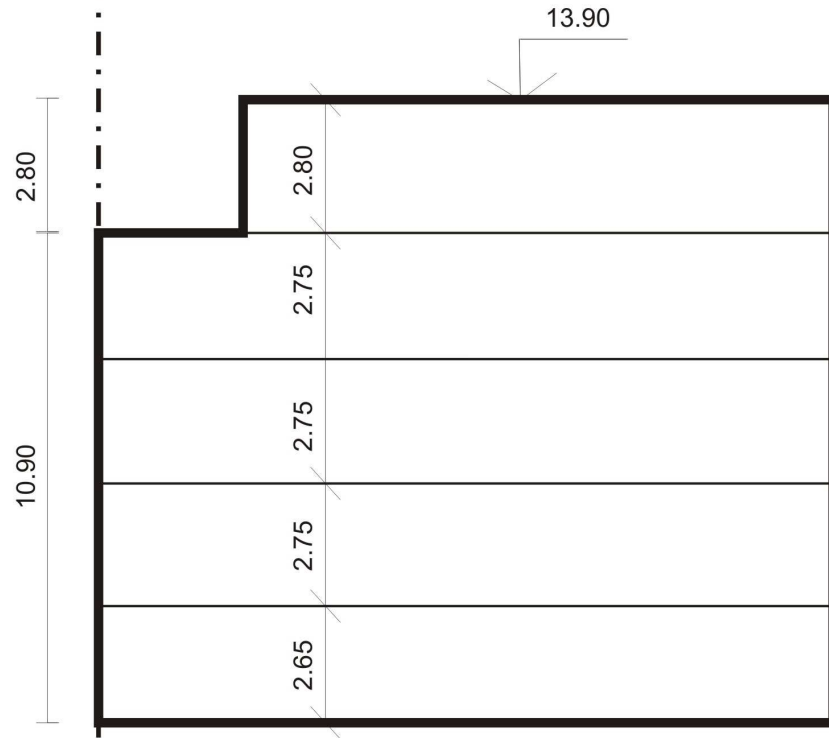
Volumen que permite la zonificación



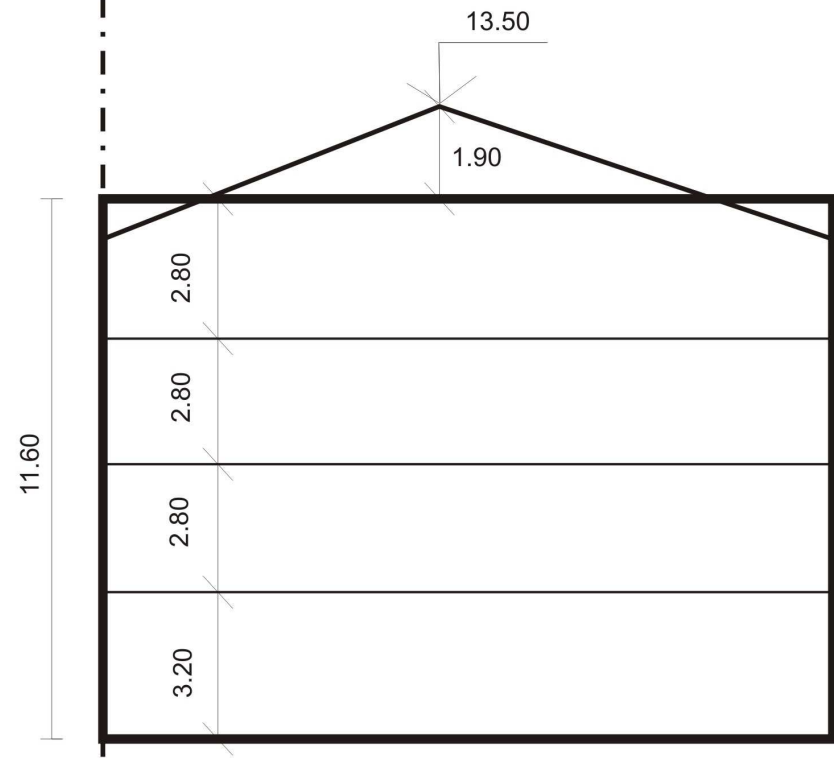
Volumen que se desarrolla dentro del permitido, sin superar altura
("desperdicio" sector punteado)



Volumen + 3 % con losas de 0.15
que se construye en el distrito



Volumen sin retiro de frente
que completa 4 niveles iguales



Nuevas Tipologías emergentes en el Distrito R2b



Nuevas Tipologías emergentes en el Distrito R2b



Nuevas Tipologías emergentes en el Distrito R2b



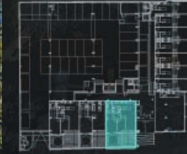
Tipologías emergentes en el Distrito R2b - terreno de esquina



TIPOLOGIA A

Unidad 101 (Planta Baja)

Ubicación en Planta



PLANTA BAJA

PLANTA +3.55 / +6.55

PLANTA +6.55

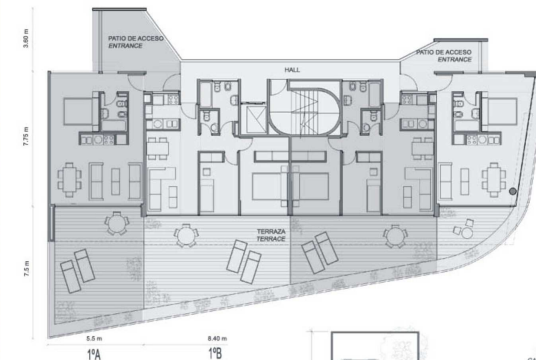
PLANTA +10.50



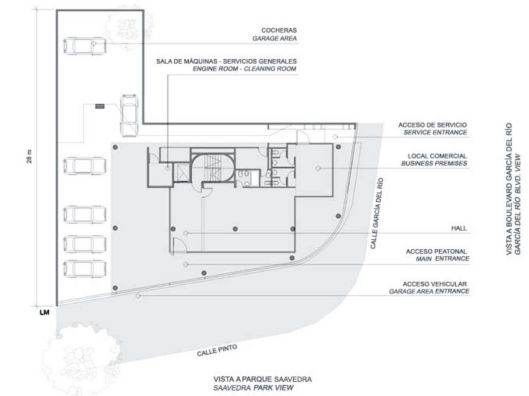
Variante 1 Dormitorio



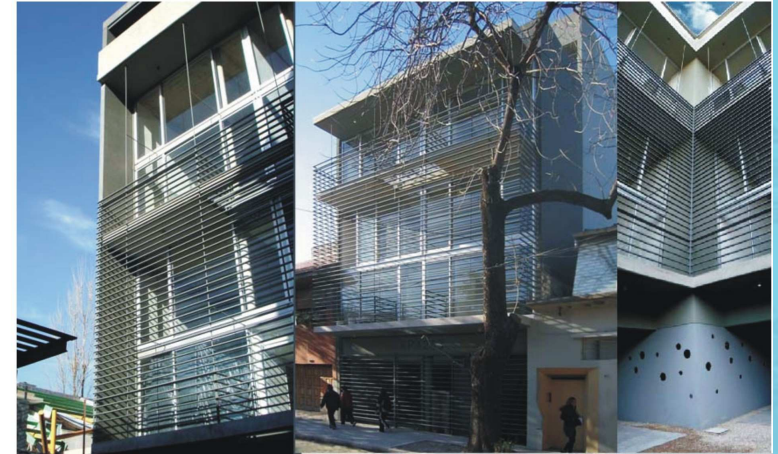
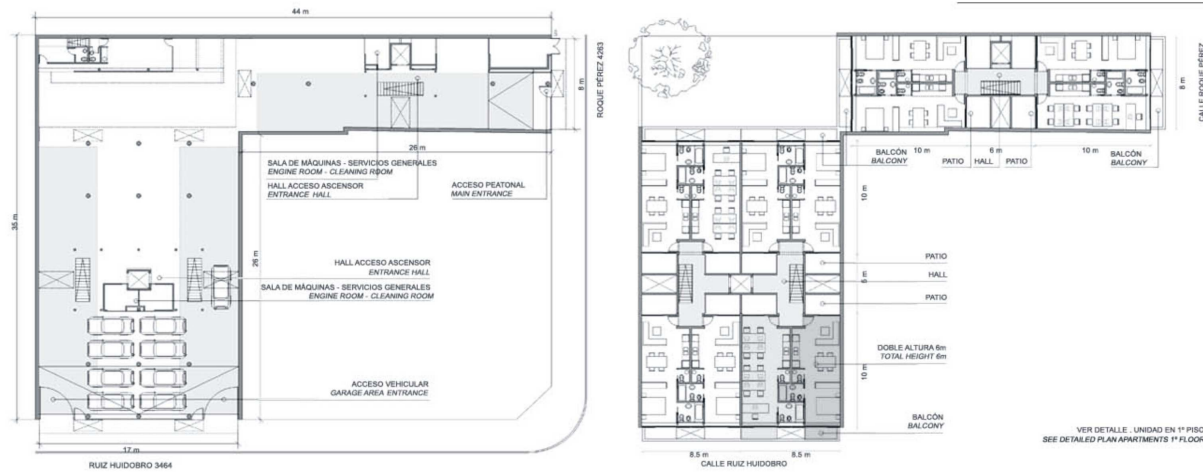
Variante 2 Dormitorios



VISTA A BOULEVARD GARCÍA DEL RÍO
GARCÍA DEL RÍO BUILD VIEW

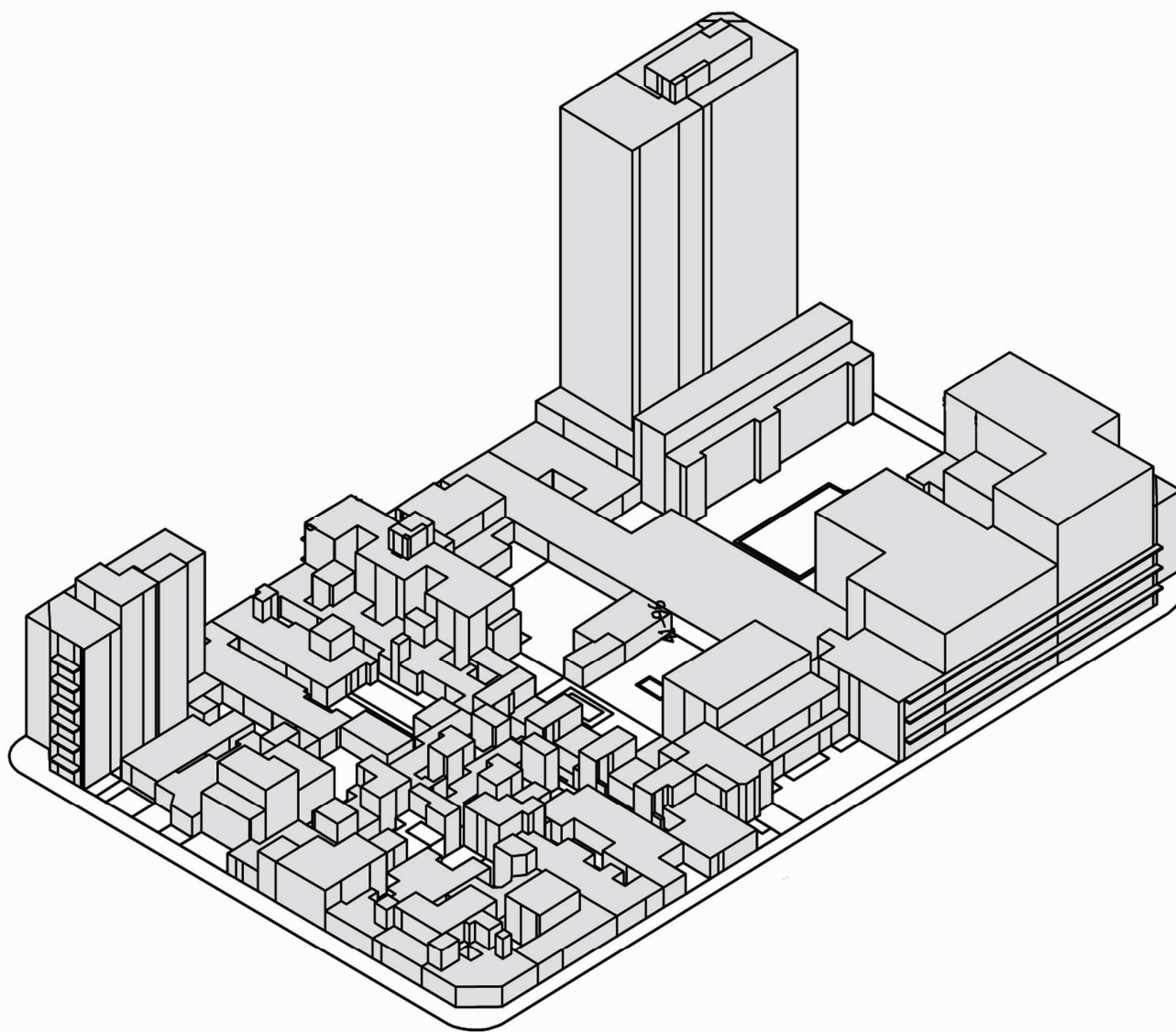


Tipologías emergentes en el Distrito R2b - terreno en L

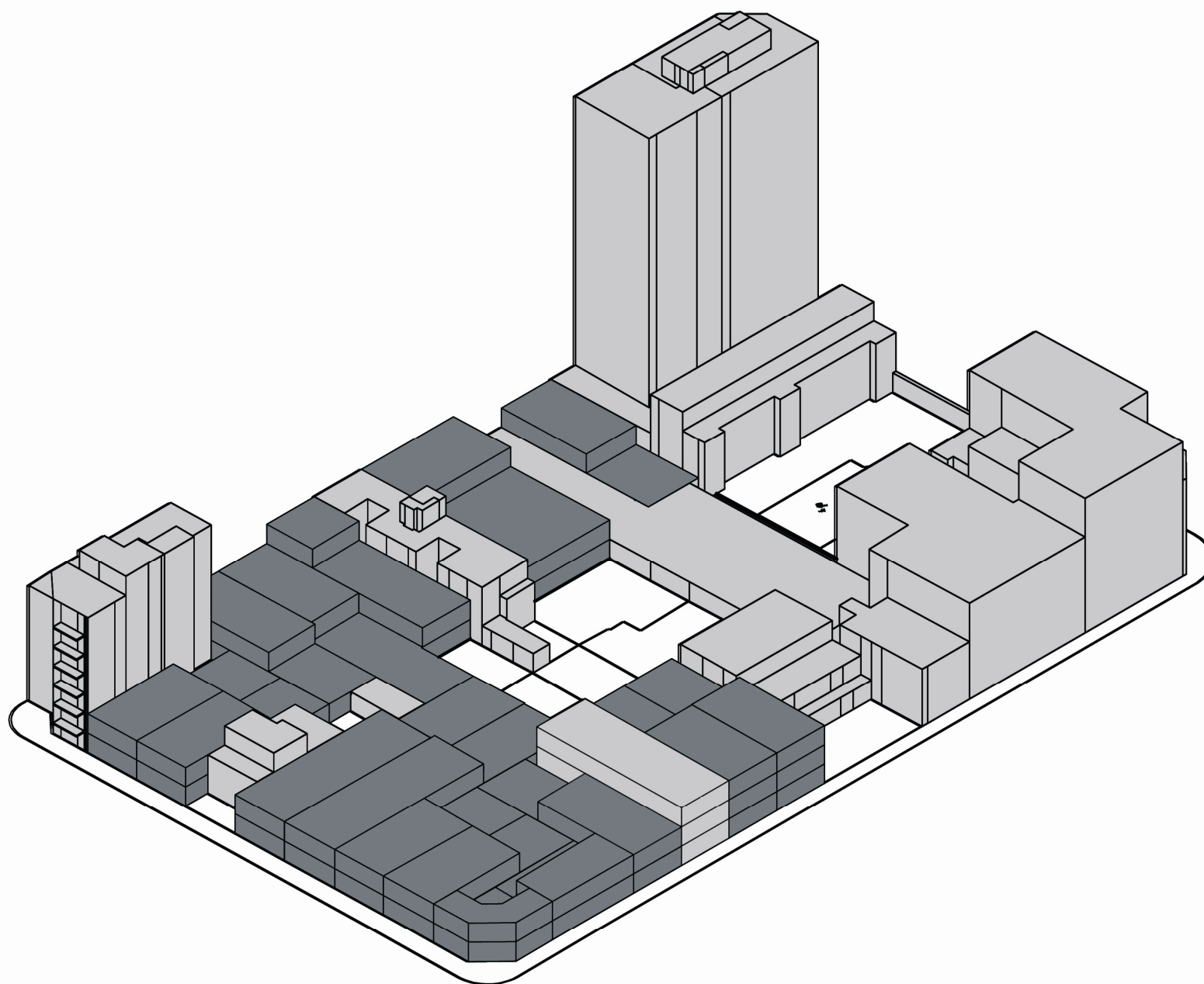




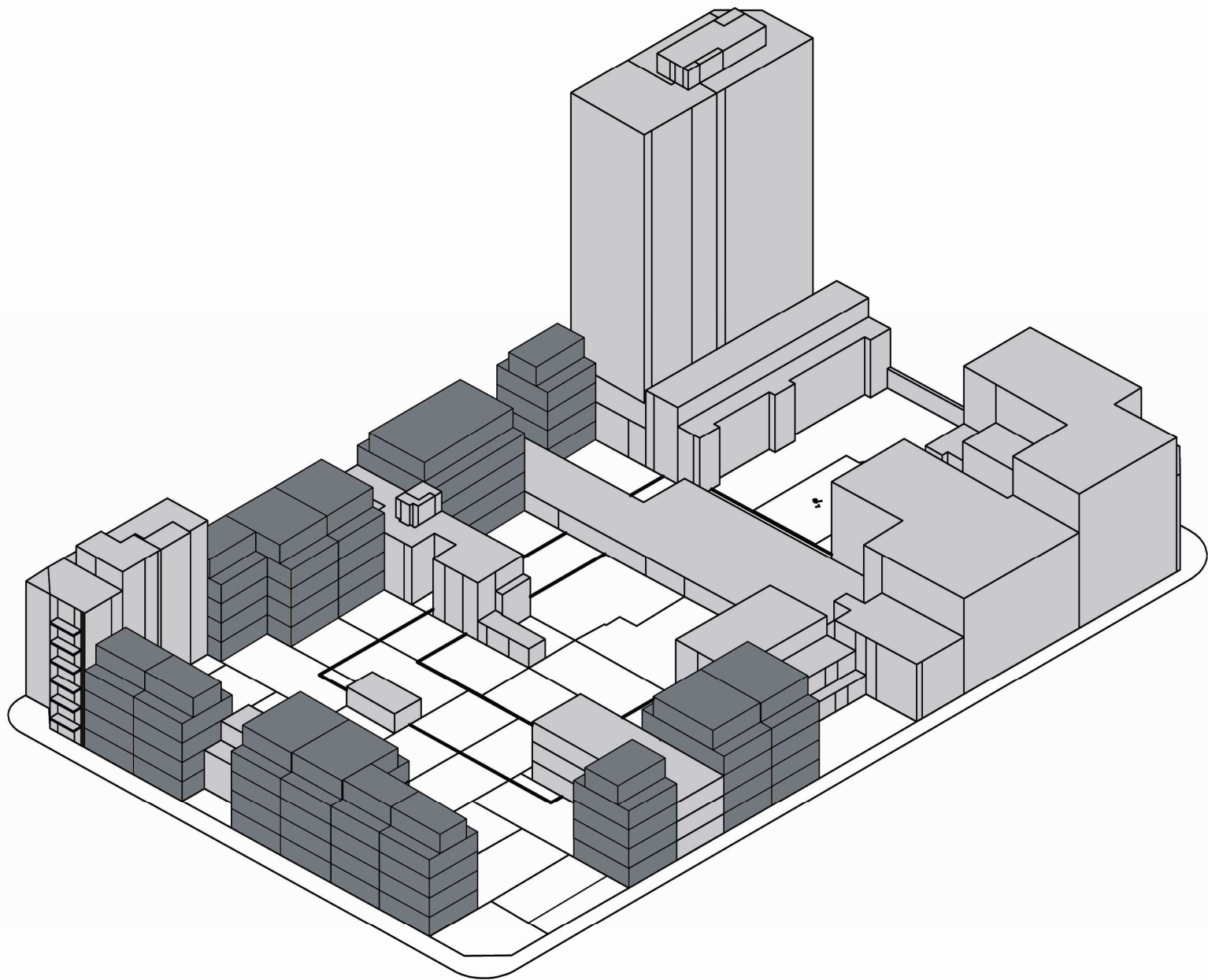
R2b1- PLANTA EXISTENTE



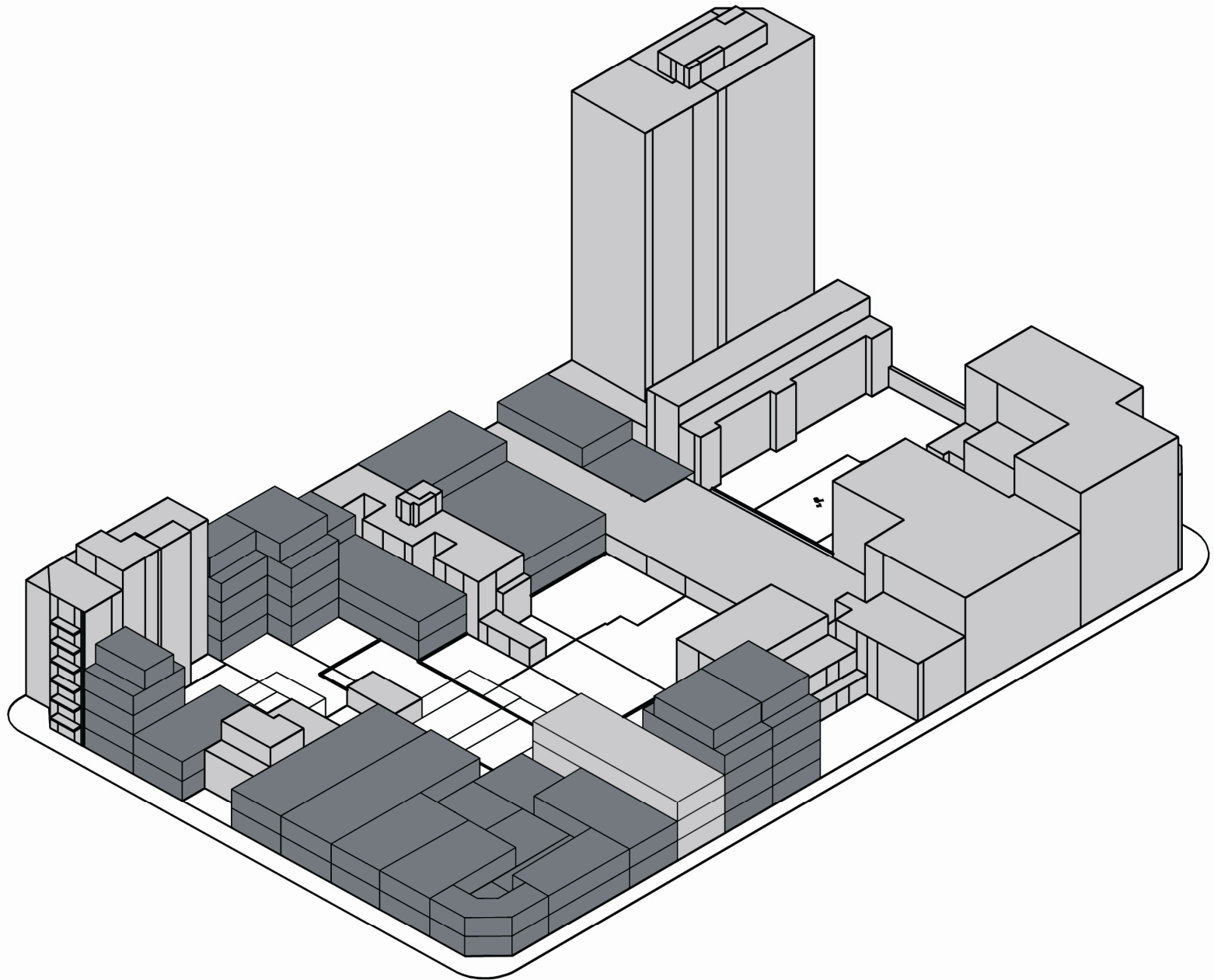
R2b1 - VOLUMETRIA ESISTENTE



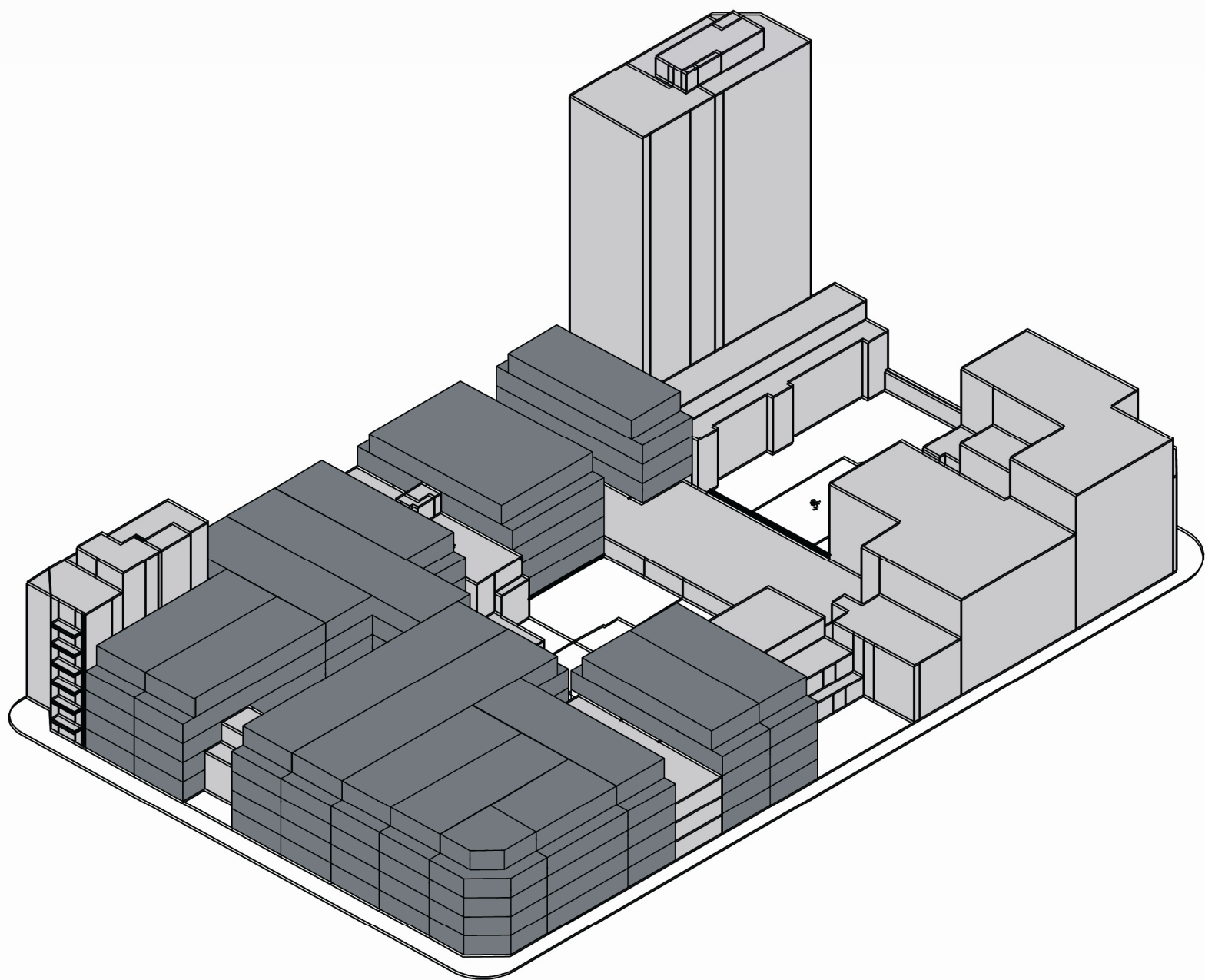
R2bI - VOLUMETRIA ALTURA MINIMA F.O.T. COSTANTE



R2bi - VOLUMETRIA ALTURA MAXIMA F.O.T CONSTANTE



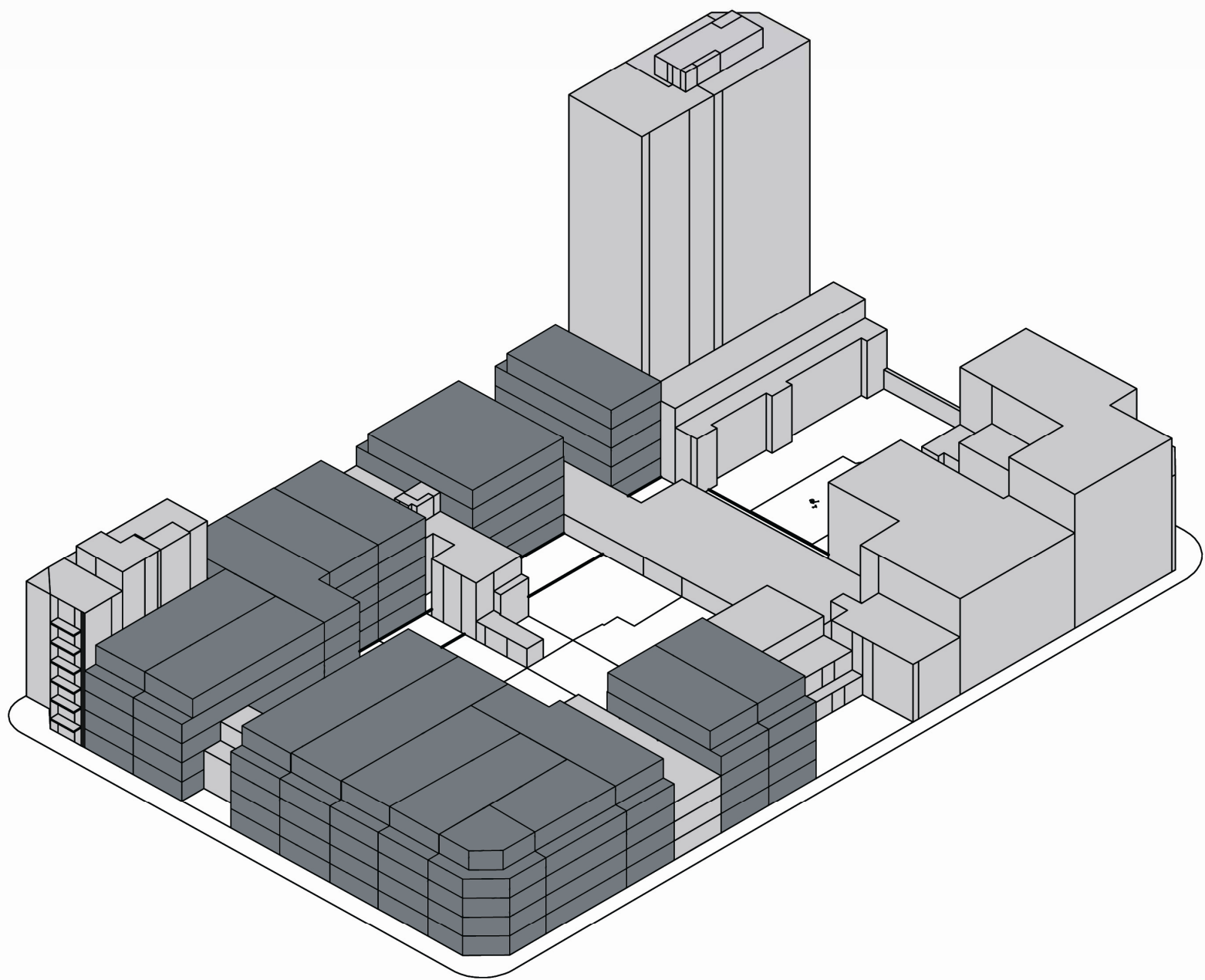
R2b1 - VOLUMETRIA - COMBINACION F.O.T CONSTANTE CON ADECUACION A LINDEROS



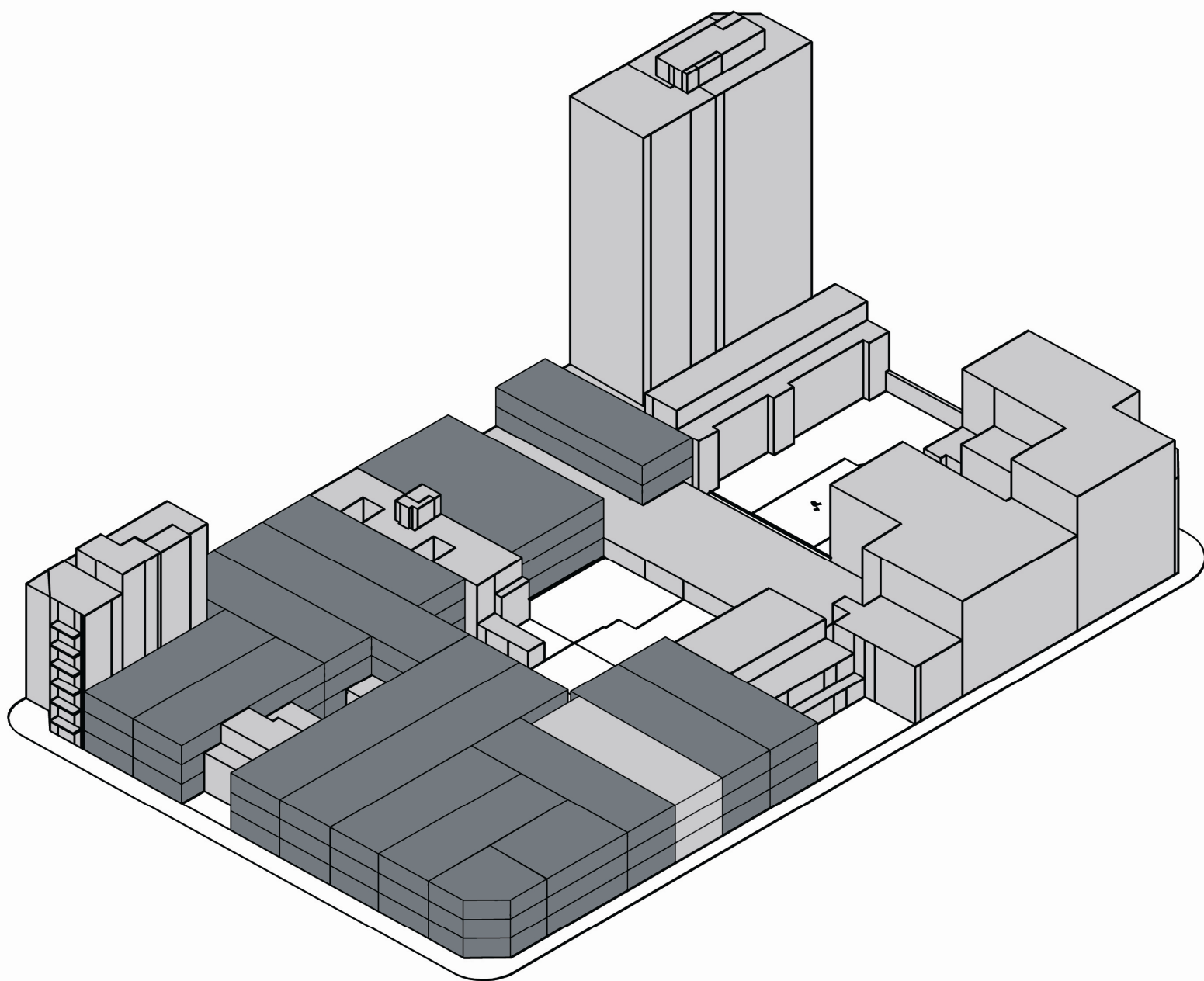
R2bI - VOLUMETRIA - ALTURA MAXIMA - F.O.T LIBRE

CÓDIGO URBANÍSTICO

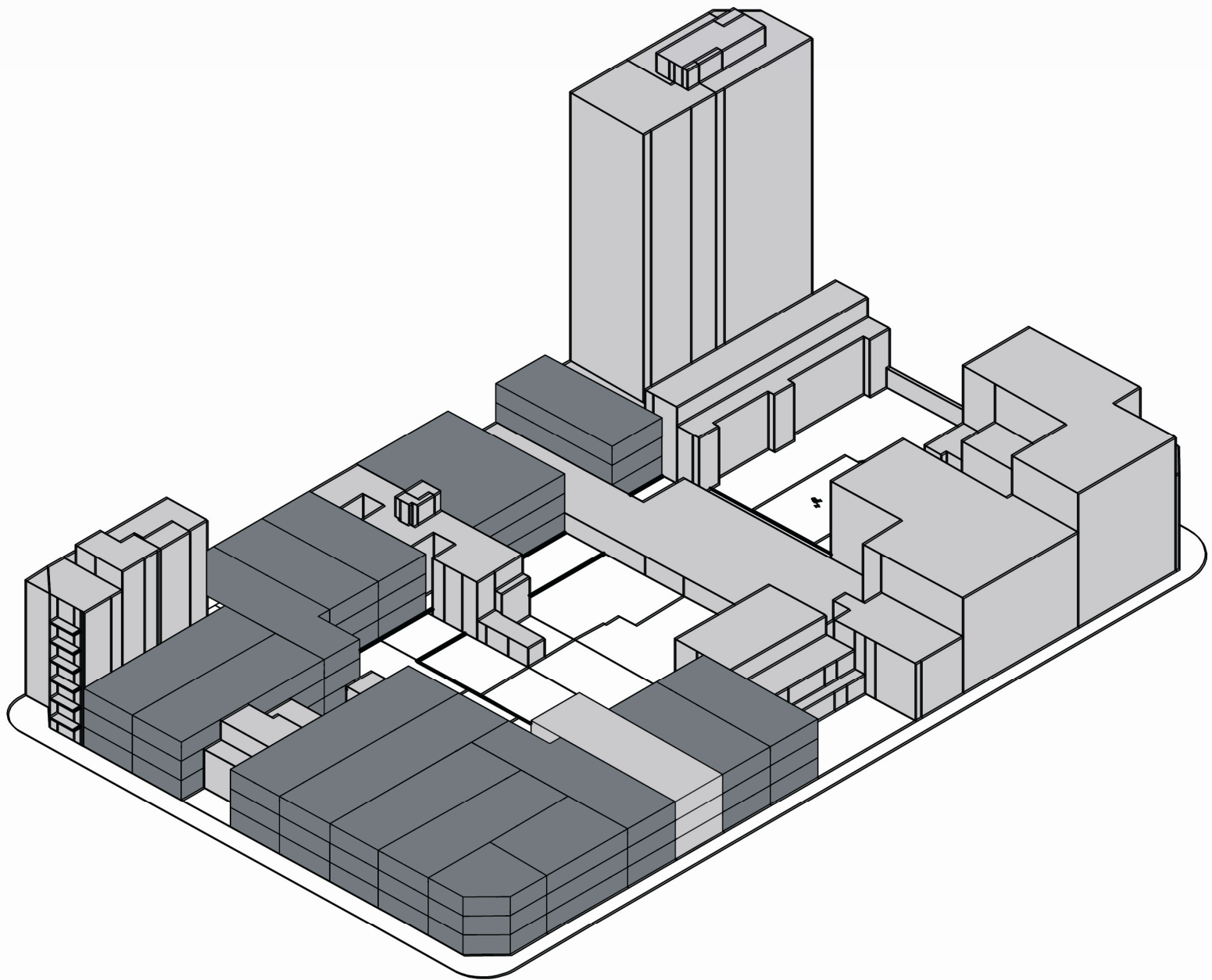
DISTRITO R2BI						
Hipotesis altura media existente en la manzana						
PARCELA	SUP. PARC.	BANDA EDIF. 1/3	BANDA EDIF. 1/4	FOT h:9m (3 pisos) al 1/3	FOT de la parcela 1,6	FOT h: 9m (3niveles) al 1/4
12	374	233,4	174,75	700,2	598,4	524,25
11	374	234,3	175,69	702,96	598,4	527
9	247	247	225,71	741	395,2	677,13
8b	156	156	156	468	249,6	468
8a	105	105	105	315	168	315
7	225	225	225	675	360	675
6	225	225	225	675	360	675
5	379	379	285,16	1137	606,4	855,48
4	375	375	282,22	1125	600	846,66
3a	226	226	226	678	361,6	678
2	225	225	225	675	360	675
35	241	241	221,15	723	385,6	663,45
34	314	314	179,22	942	502,4	537,66
33	330	233,14	174,66	699	528	823,98
31a	669	451	338	1353	1070,4	1014
29	225	225	182,4	675	360	547,2
L.I.B : $128,69+129,32= 258,01 / 2 = 129,0 / 3= 43$						
L.B.I : $81, 66 + 81,68 = 163,34 / 2 = 81,67 / 3 =27,22$						
L.F.I: $128,69+129,32 = 258,01/2 = 129,0 / 4= 32,25$						
L.F.I: $81,66 + 81,68 = 163,34/2 = 81,67 / 4= 20,41$						



R2bi- VOLUMETRIA- ALTURA MAXIMA, OCUPACION 1/4, F.O.T LIBERADO



R2bi- VOLUMETRIA- ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 9mts, OCUPACION 1/3, F.O.T LIBERADO



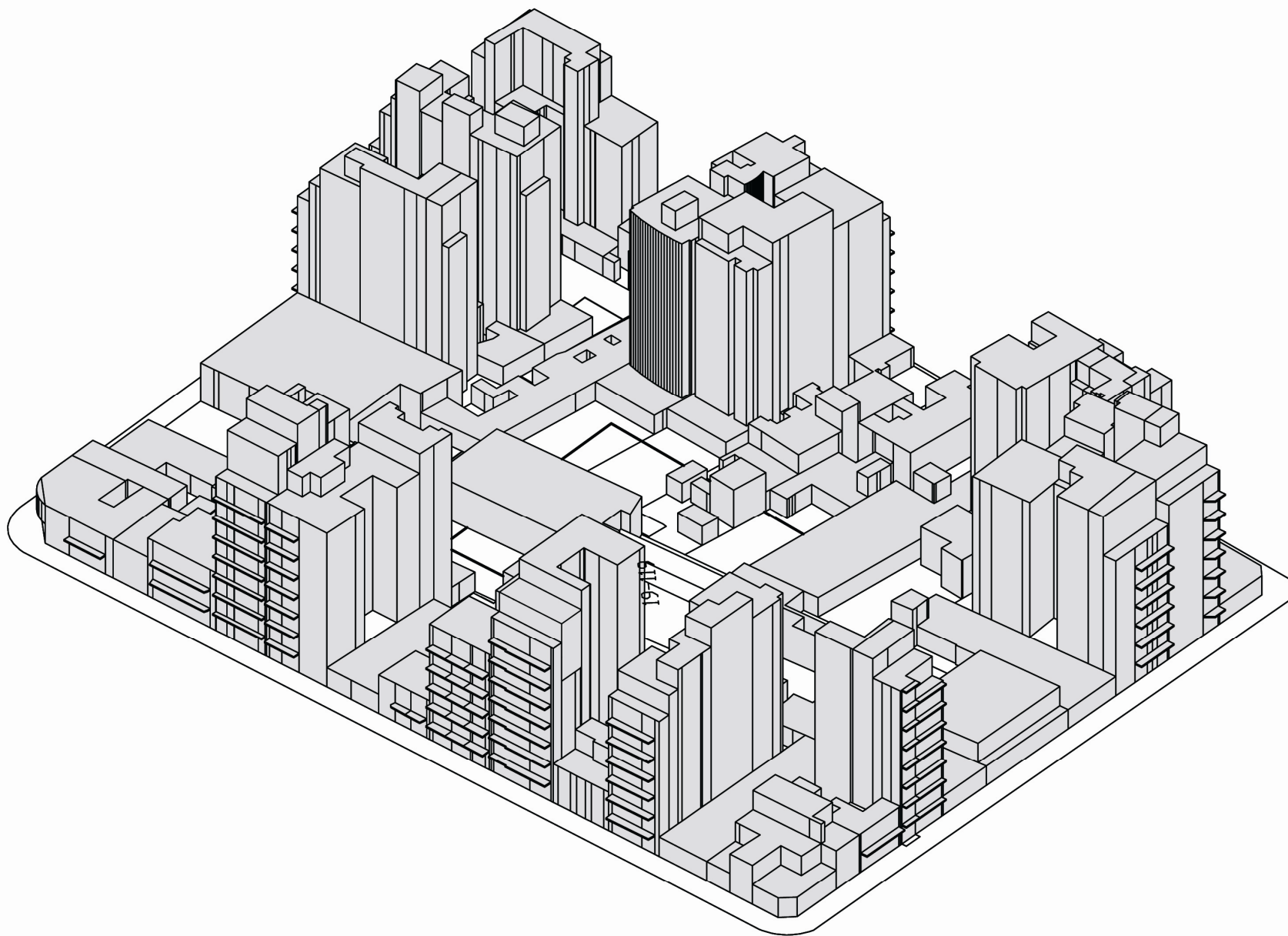
R2bi - VOLUMETRIA - ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 9 mts - OCUPACION 1/4 F.O.T LIBERADO

CÓDIGO URBANÍSTICO

DISTRITO R2BI						
Hipotesis altura media existente en la manzana						
PARCELA	SUP. PARC.	BANDA EDIF. 1/3	BANDA EDIF. 1/4	FOT h:9m (3 pisos) al 1/3	FOT de la parcela 1,6	FOT h: 9m (3niveles) al 1/4
12	374	233,4	174,75	700,2	598,4	524,25
11	374	234,3	175,69	702,96	598,4	527
9	247	247	225,71	741	395,2	677,13
8b	156	156	156	468	249,6	468
8a	105	105	105	315	168	315
7	225	225	225	675	360	675
6	225	225	225	675	360	675
5	379	379	285,16	1137	606,4	855,48
4	375	375	282,22	1125	600	846,66
3a	226	226	226	678	361,6	678
2	225	225	225	675	360	675
35	241	241	221,15	723	385,6	663,45
34	314	314	179,22	942	502,4	537,66
33	330	233,14	174,66	699	528	823,98
31a	669	451	338	1353	1070,4	1014
29	225	225	182,4	675	360	547,2
L.I.B : $128,69+129,32= 258,01 / 2 = 129,0 / 3= 43$						
L.B.I : $81, 66 + 81,68 = 163,34 / 2 = 81,67 / 3 =27,22$						
L.F.I: $128,69+129,32 = 258,01/2 = 129,0 / 4= 32,25$						
L.F.I: $81,66 + 81,68 = 163,34/2 = 81,67 / 4= 20,41$						



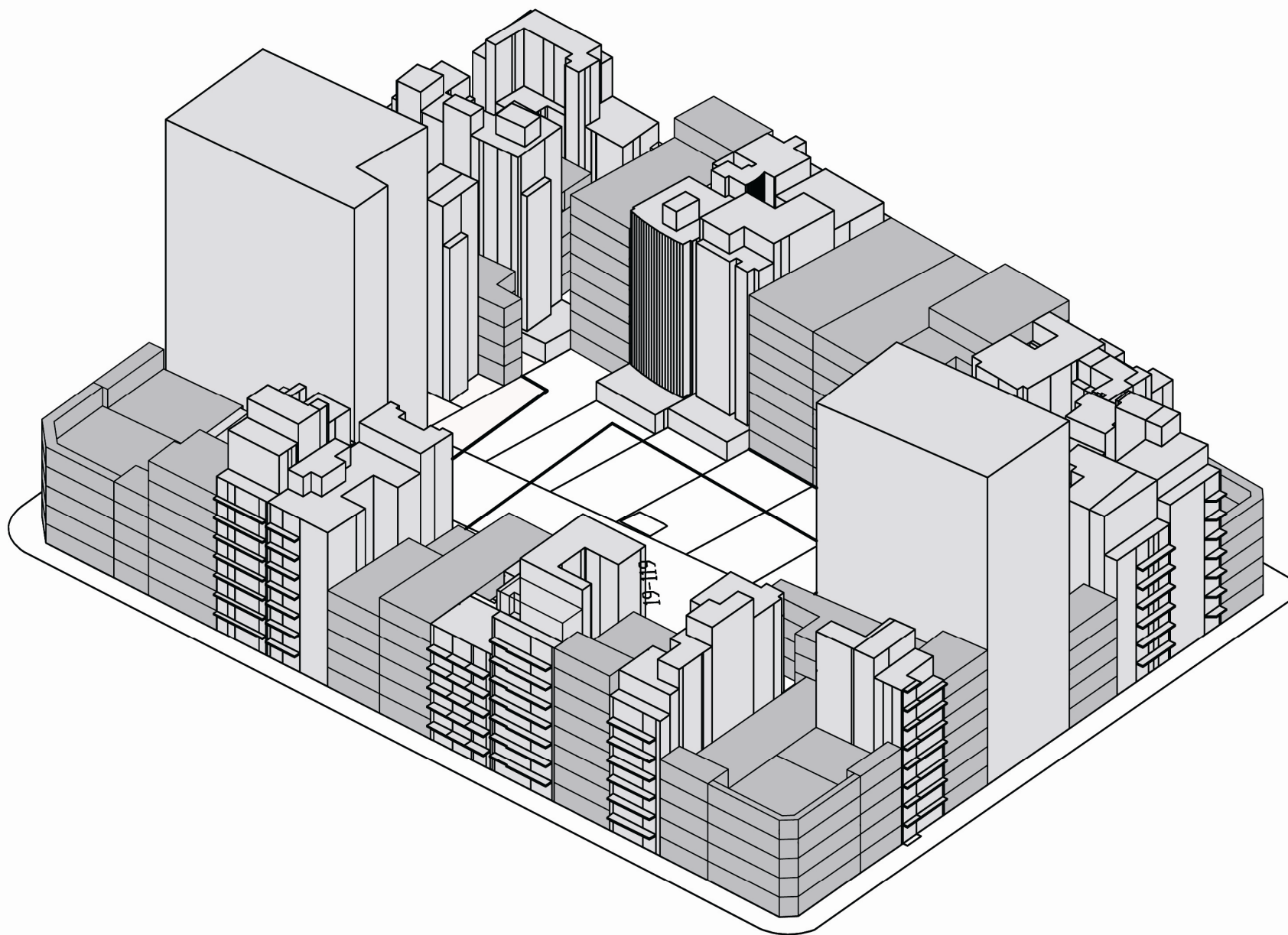
R2ai - VOLUMETRIA EXISTENTE



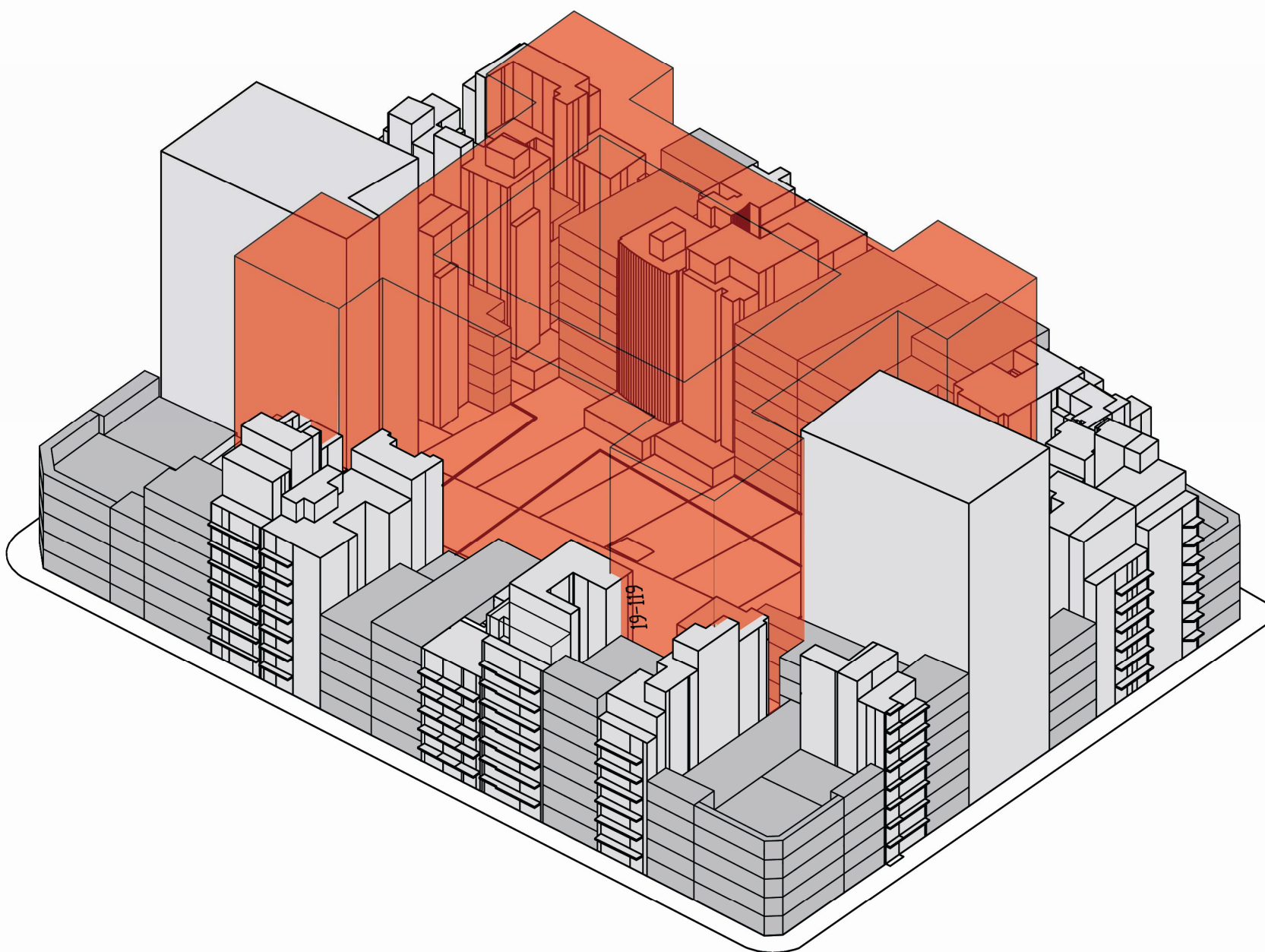
R2aI- VOLUMETRIA EXISTENTE



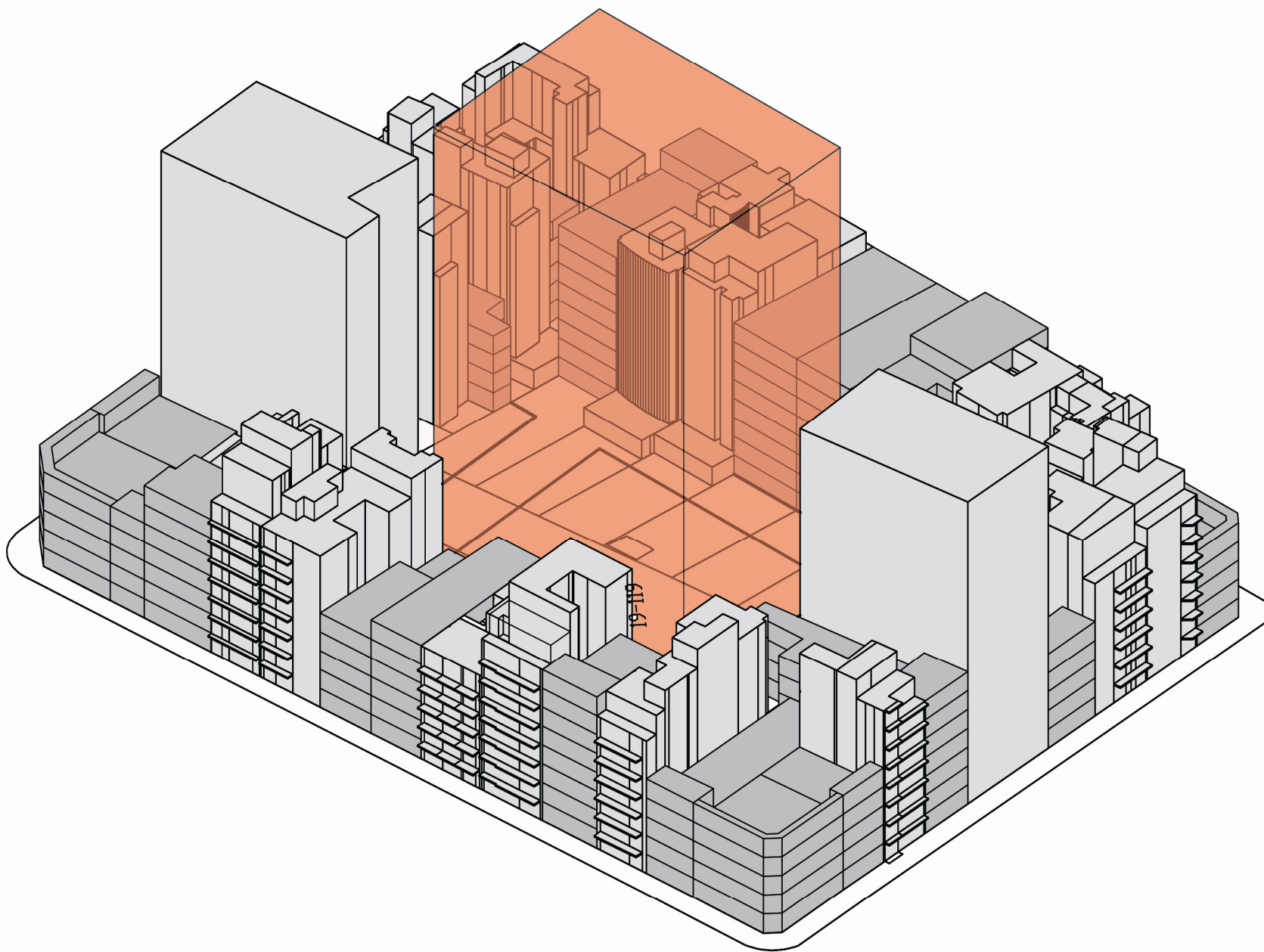
R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MINIMA



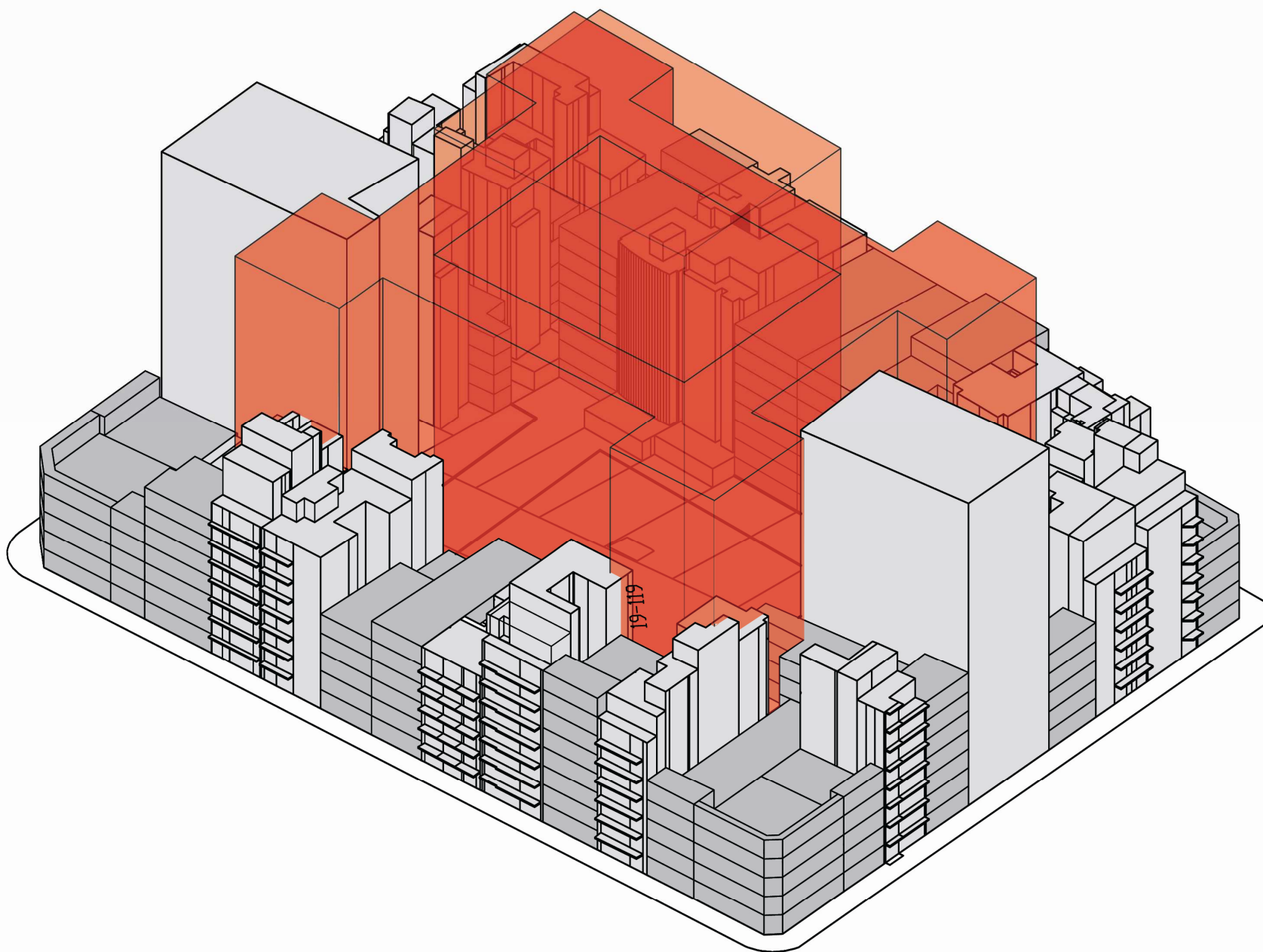
R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MINIMA



R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MINIMA



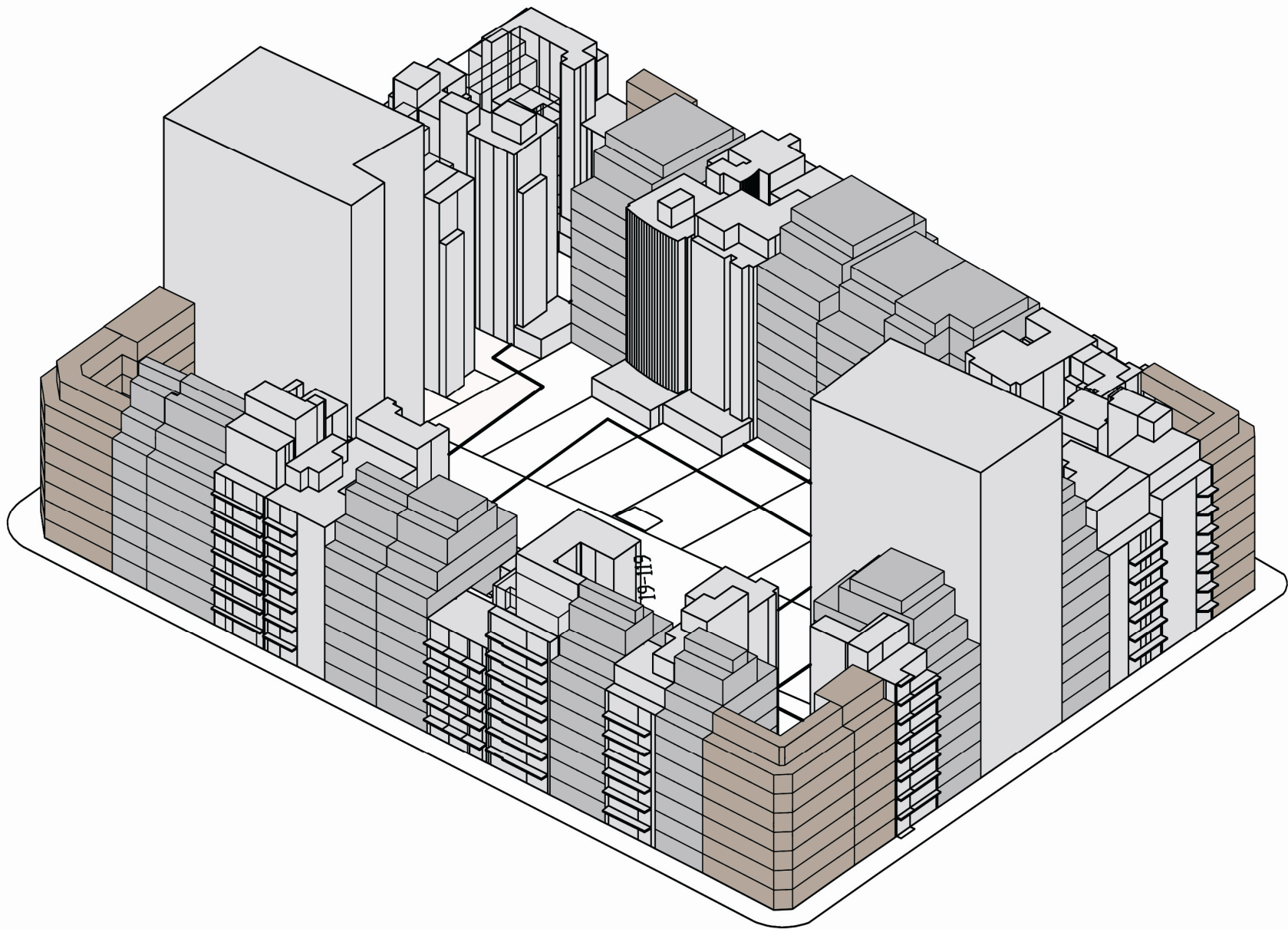
R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MINIMA



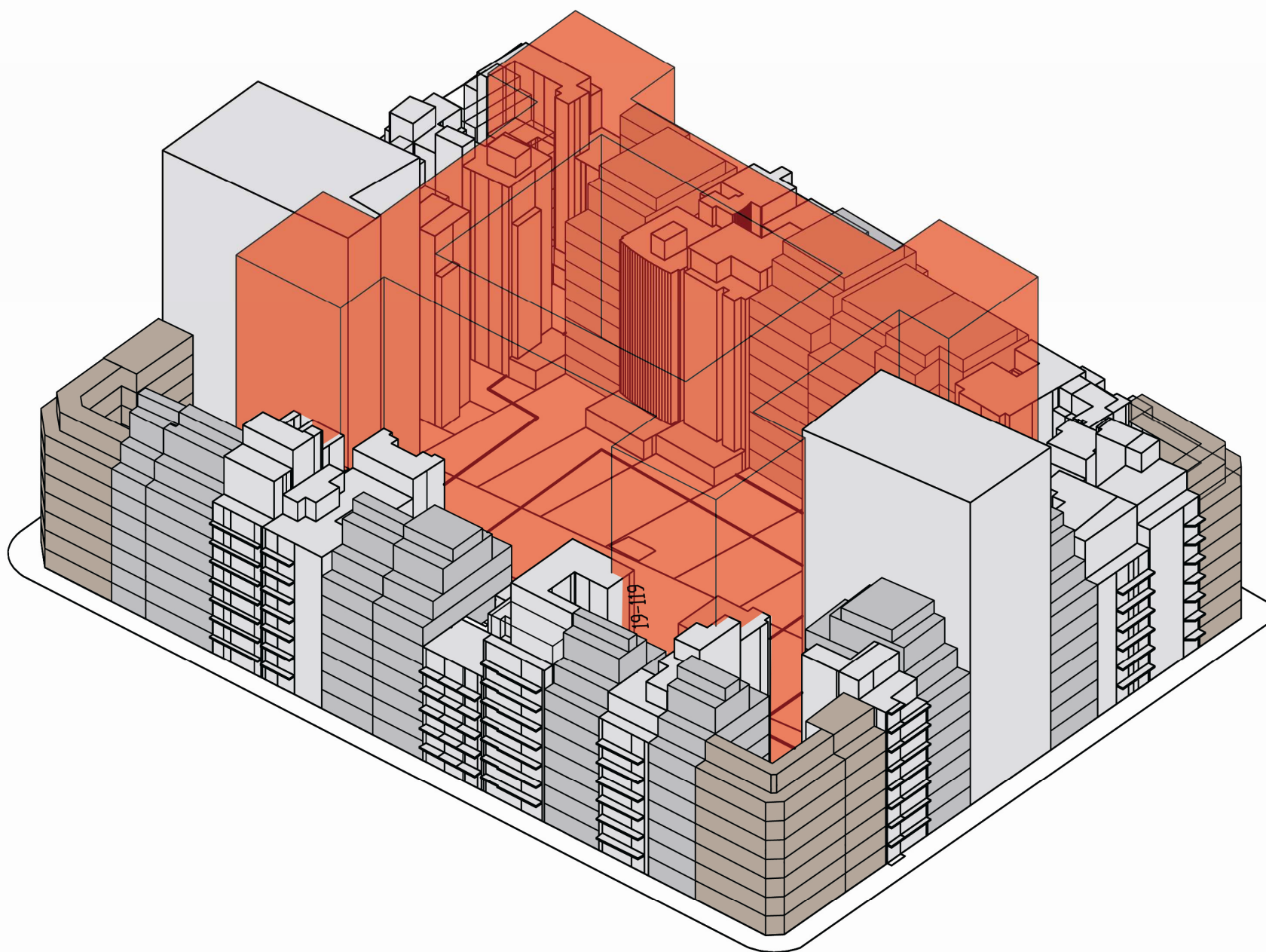
R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MINIMA



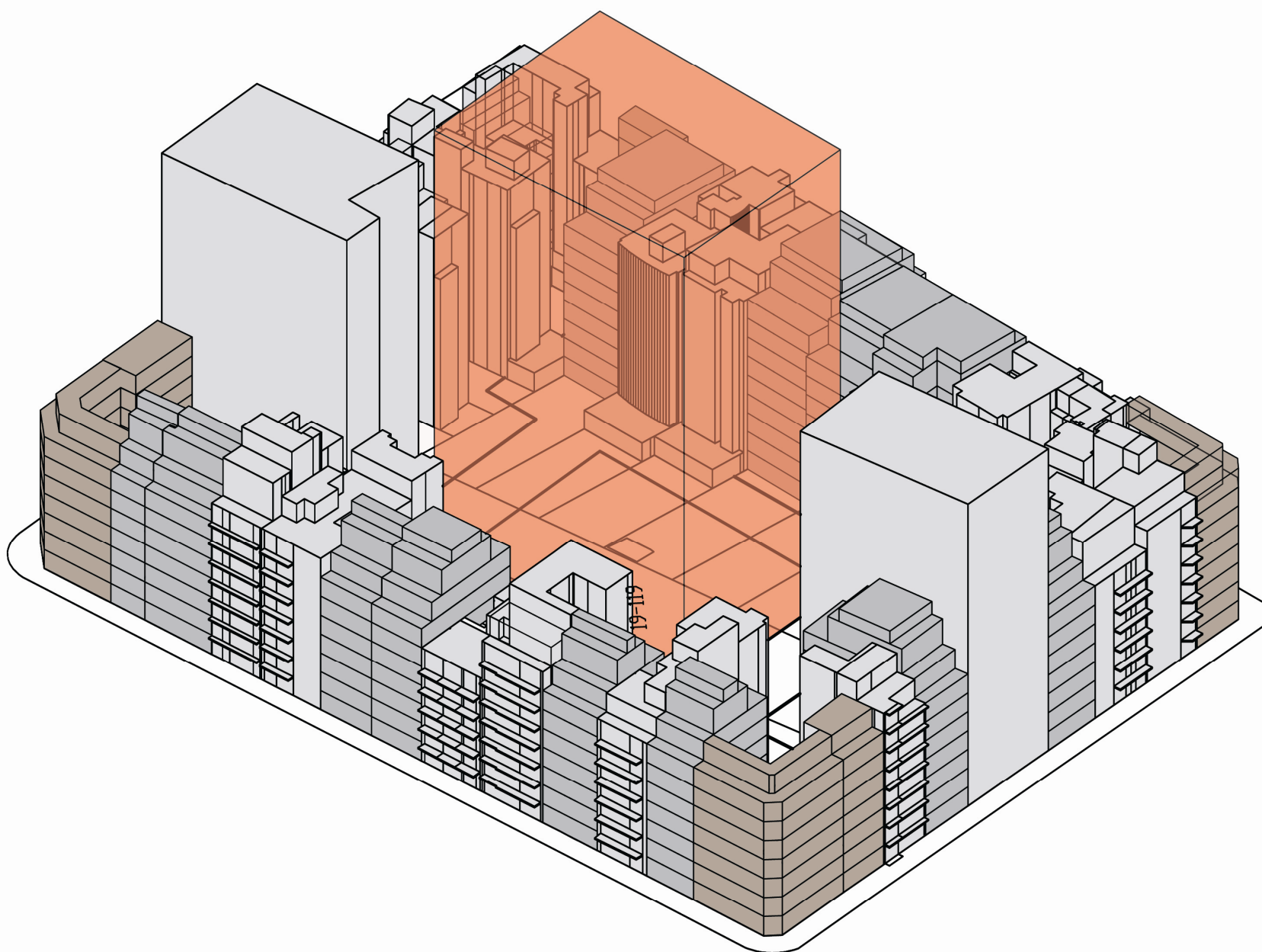
R2aI - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



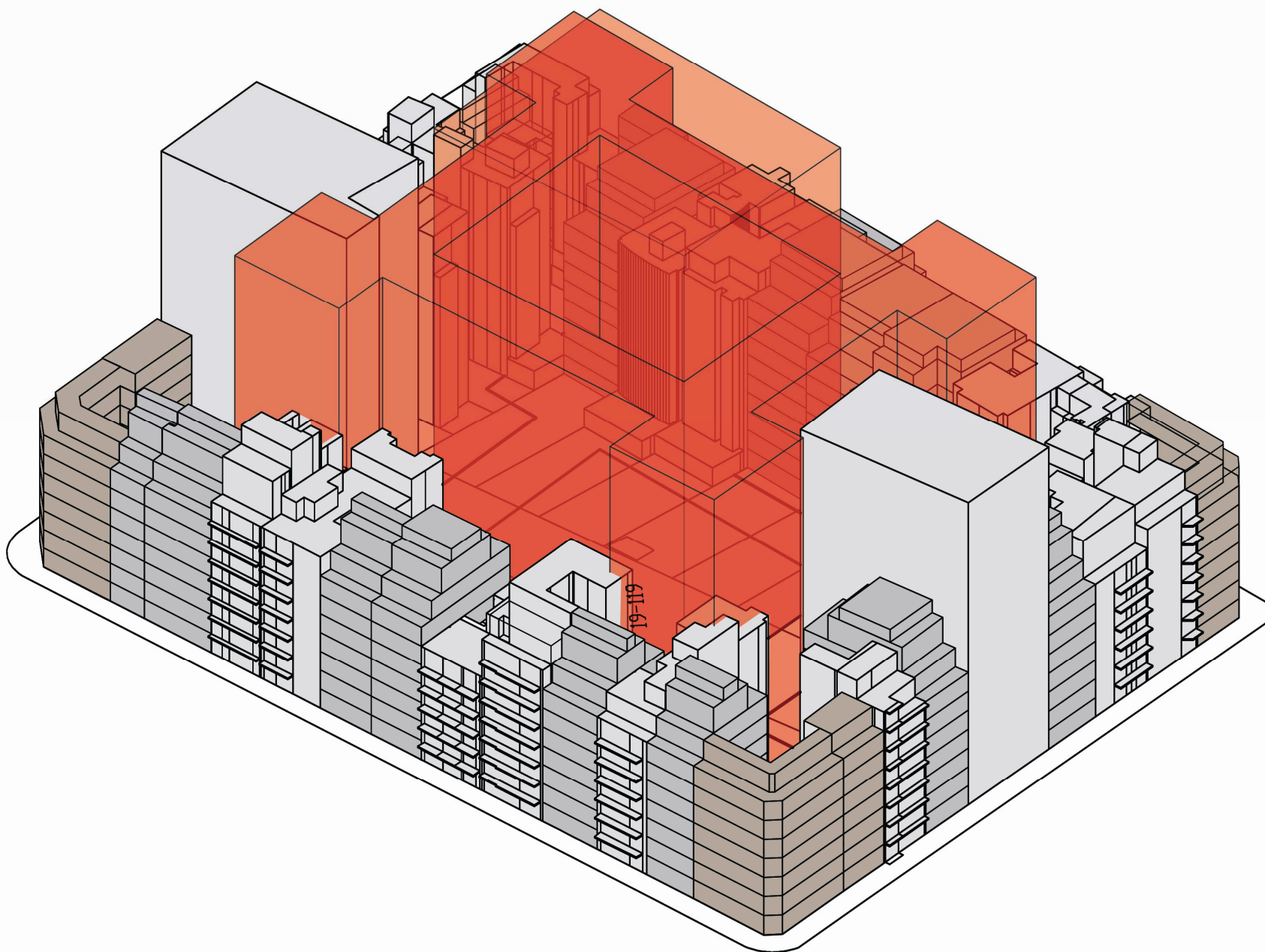
R2aI - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



R2a1 - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



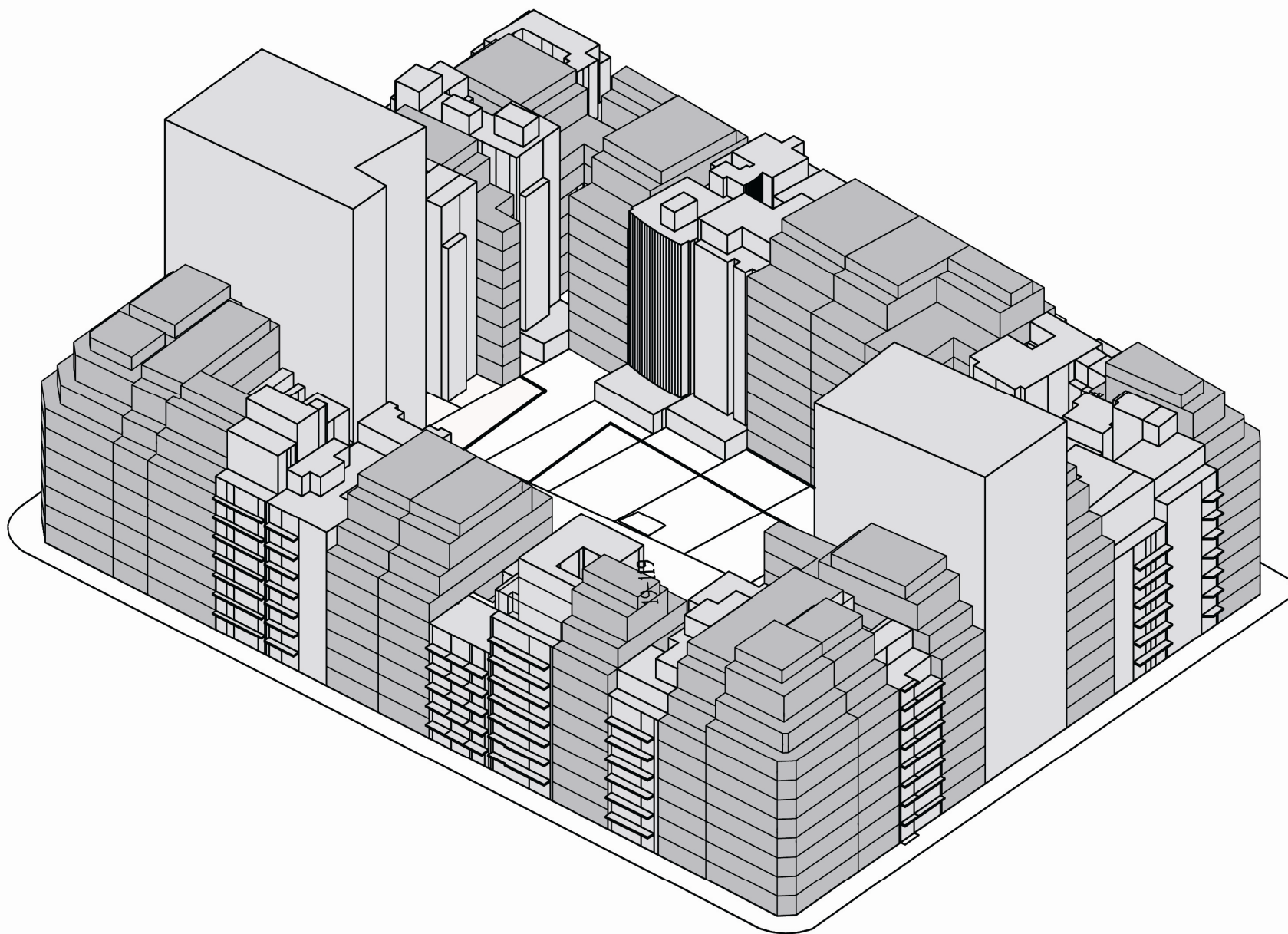
R2aI - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



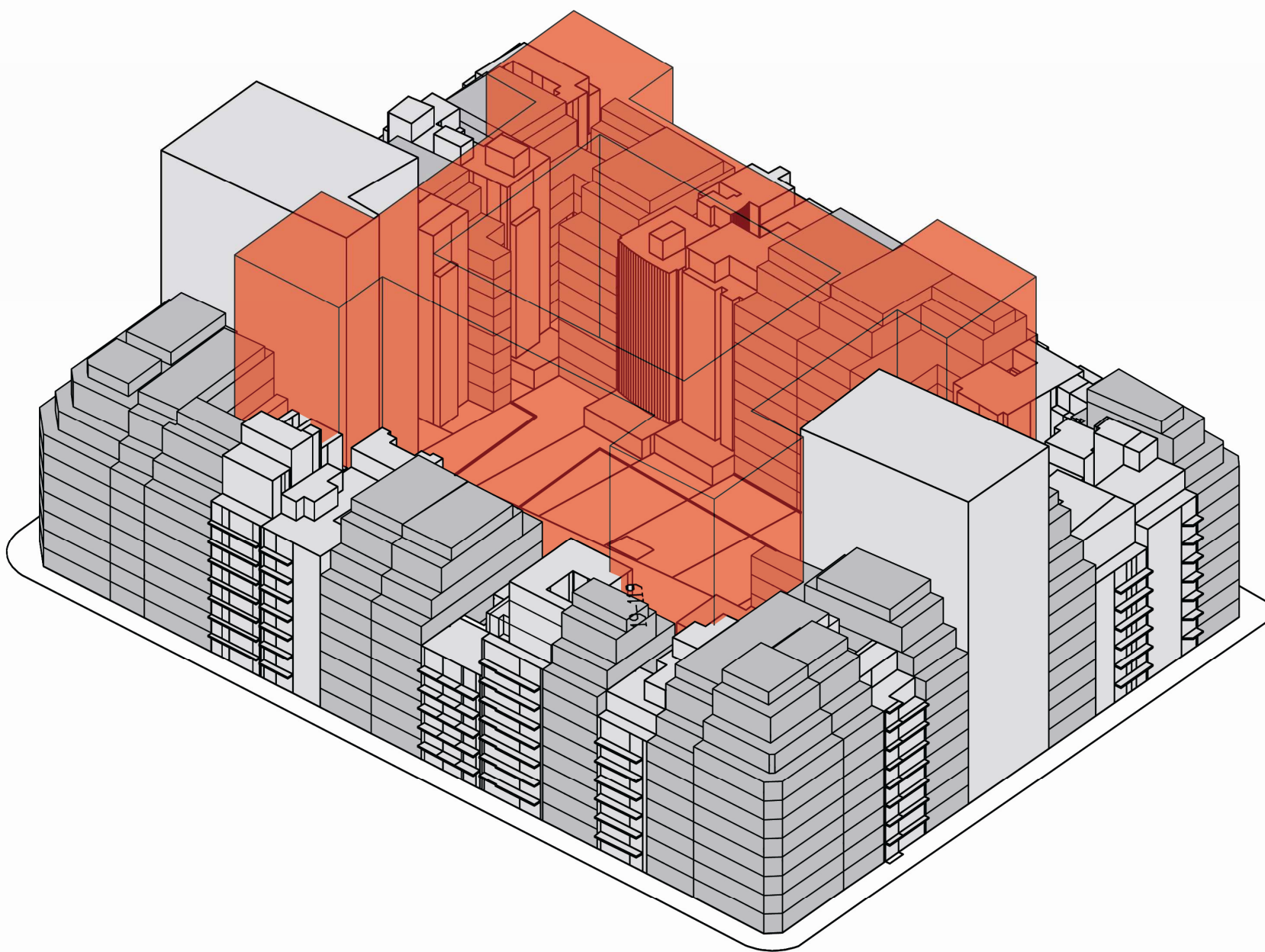
R2aI - VOLUMETRIA FOT CONSTANTE, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



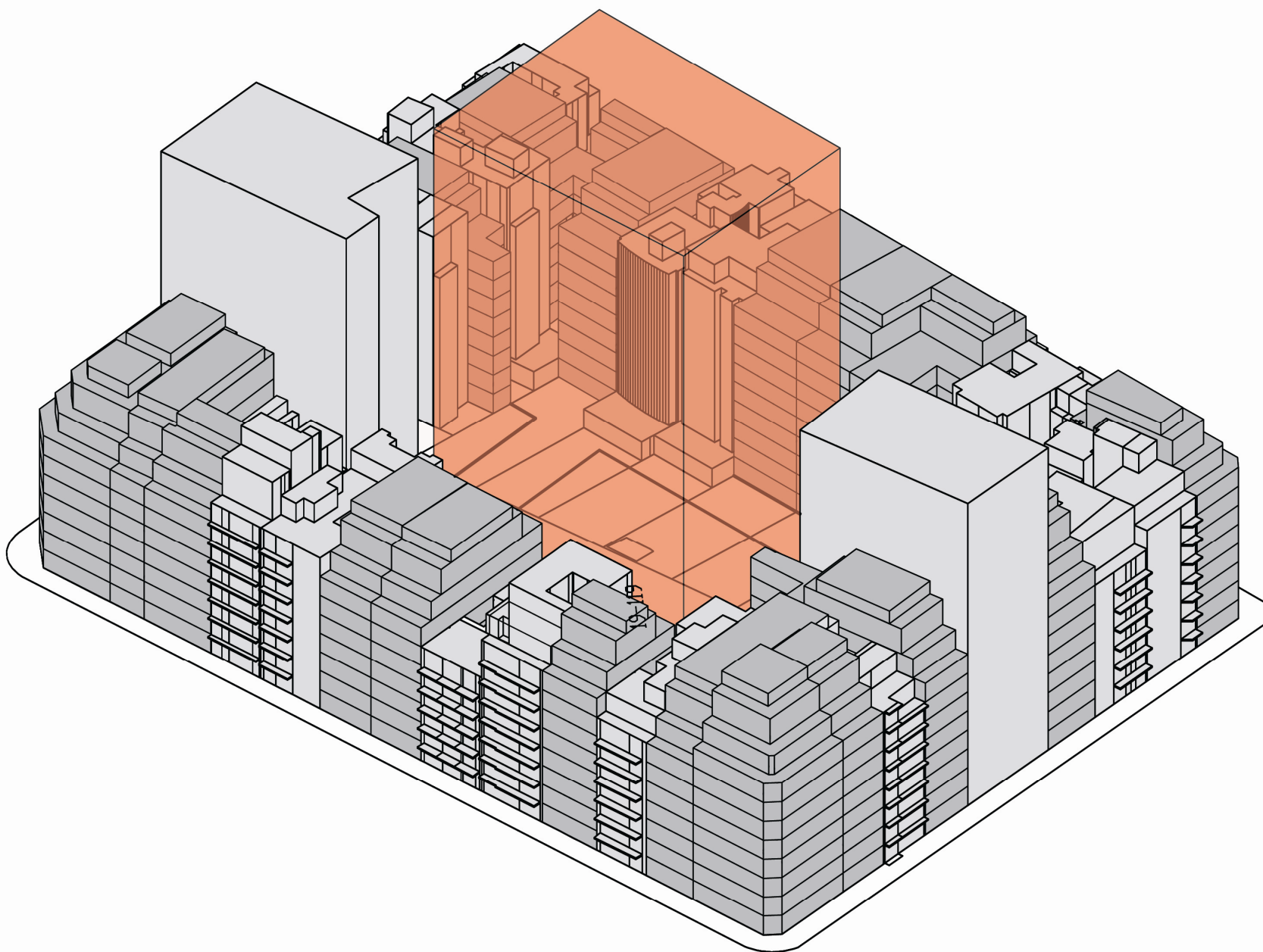
R2a1 - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



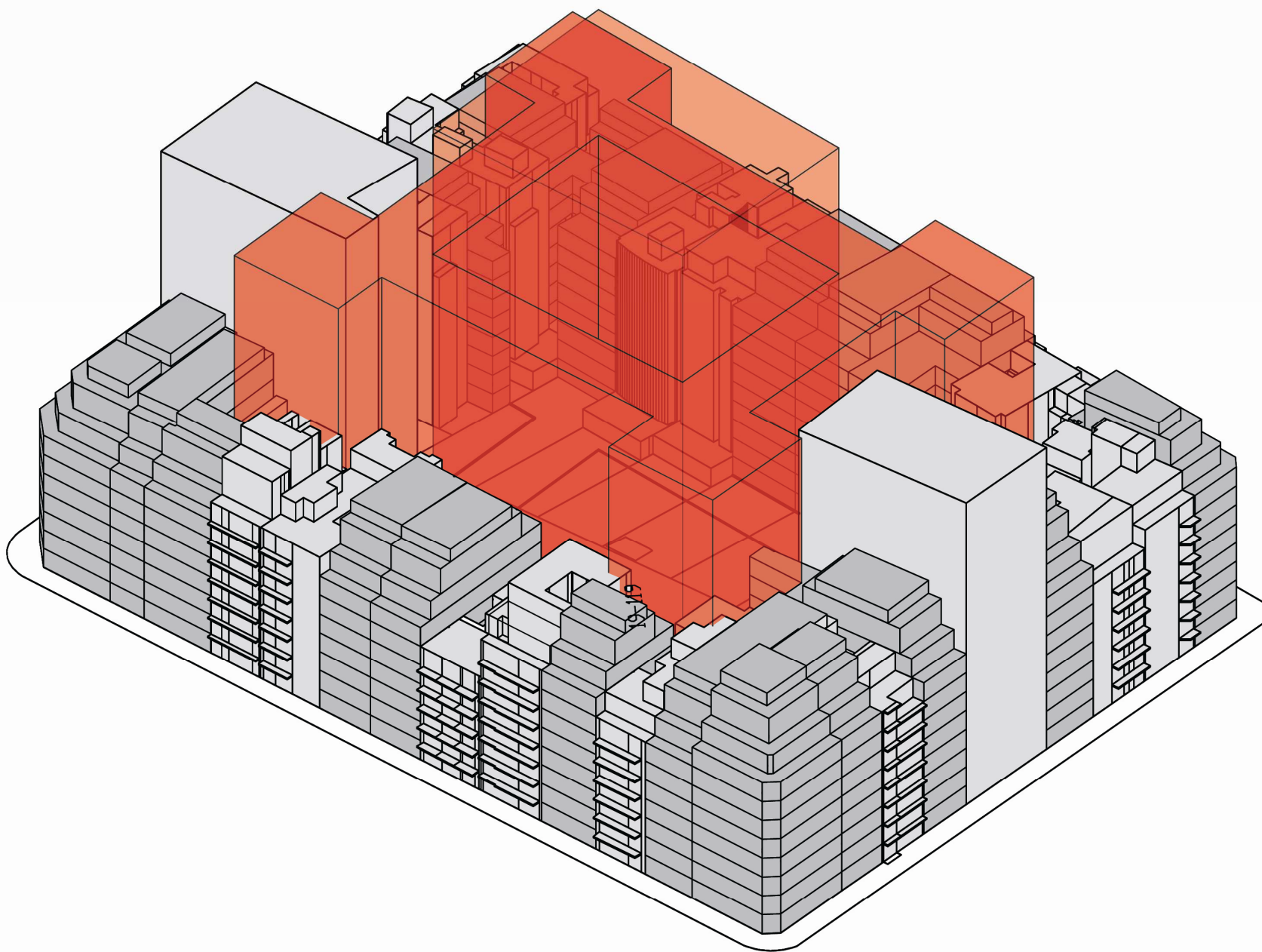
R2a1 - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



R2a1 - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



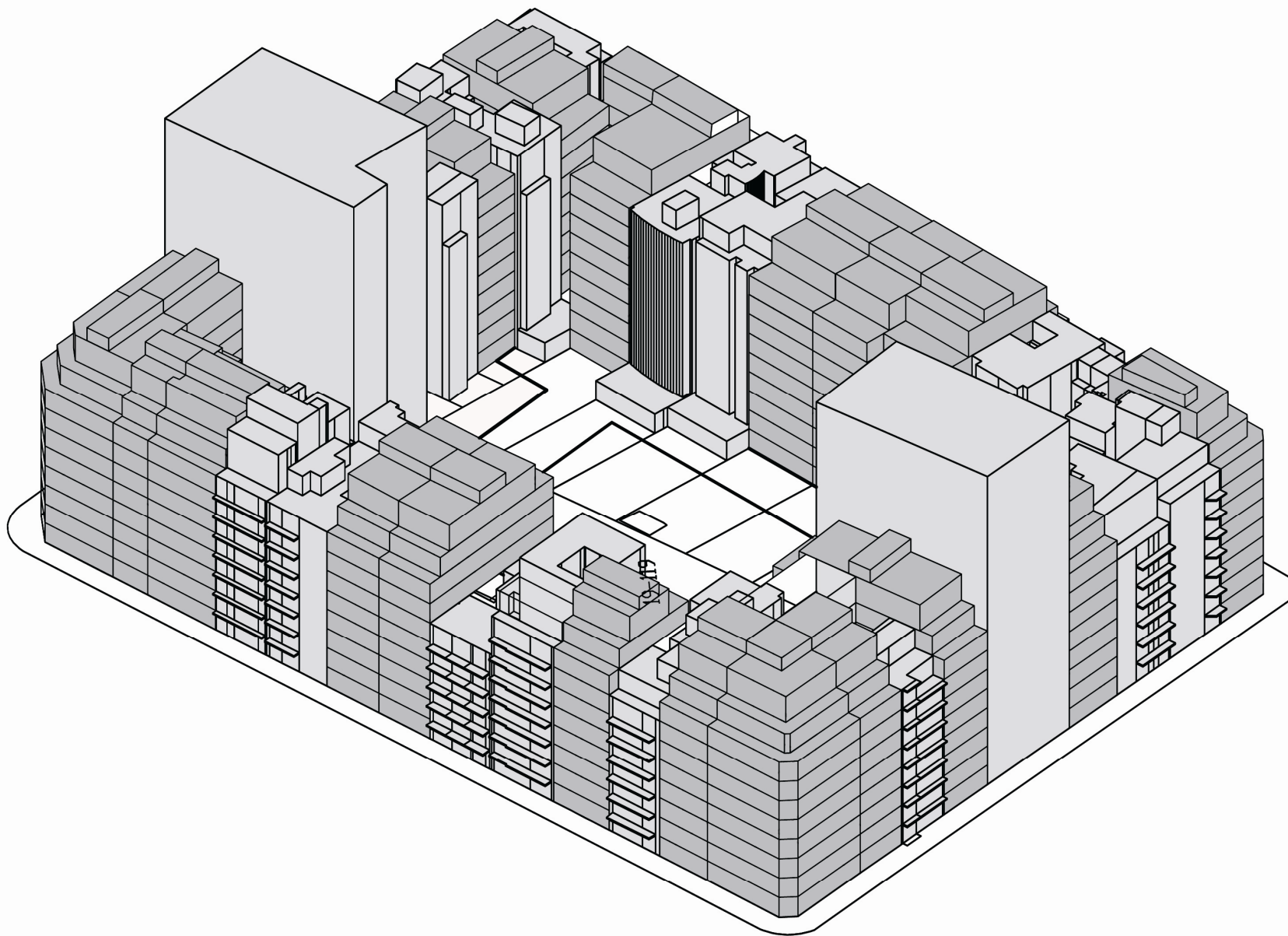
R2a1 - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



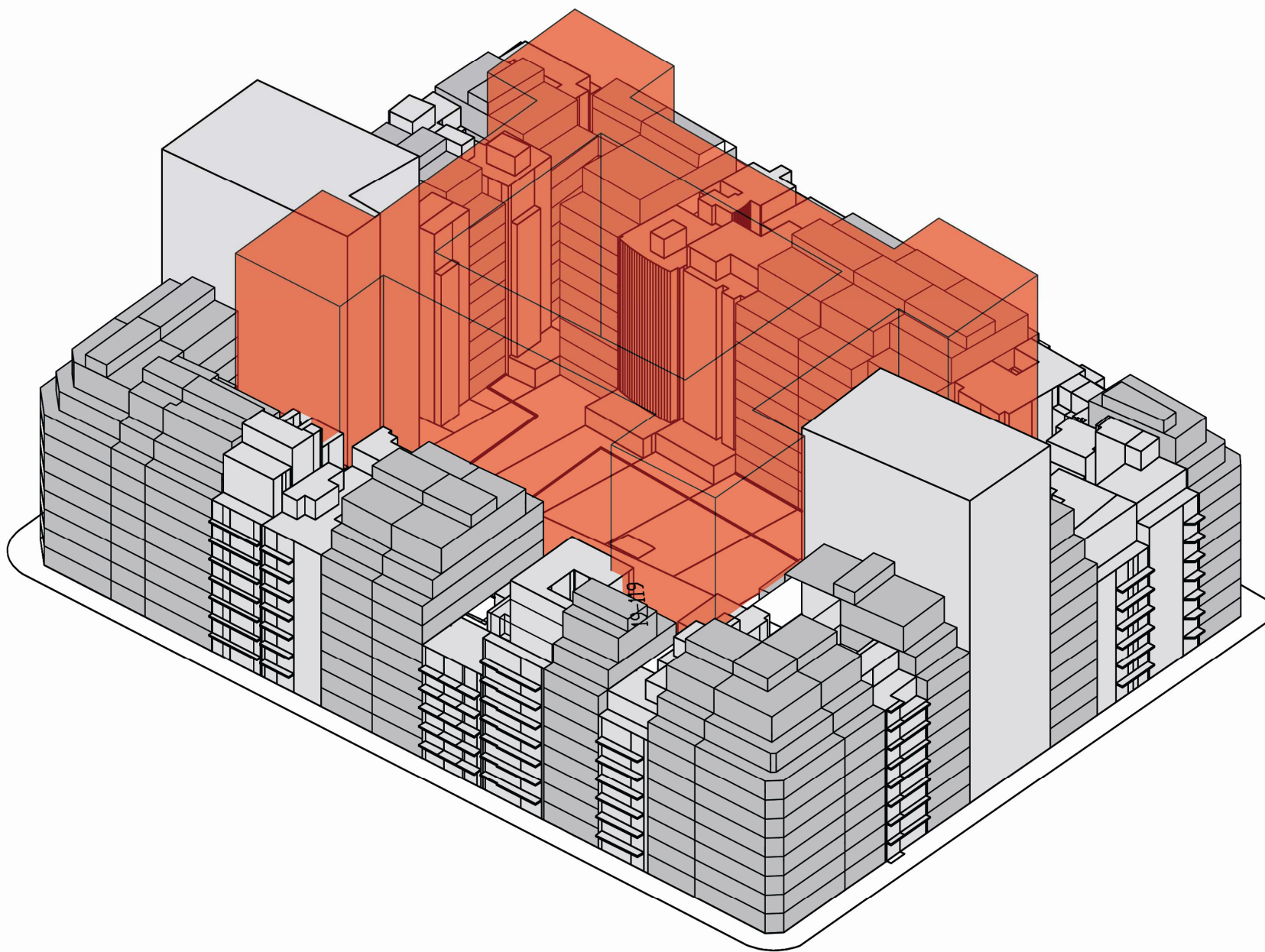
R2a1 - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MAXIMA



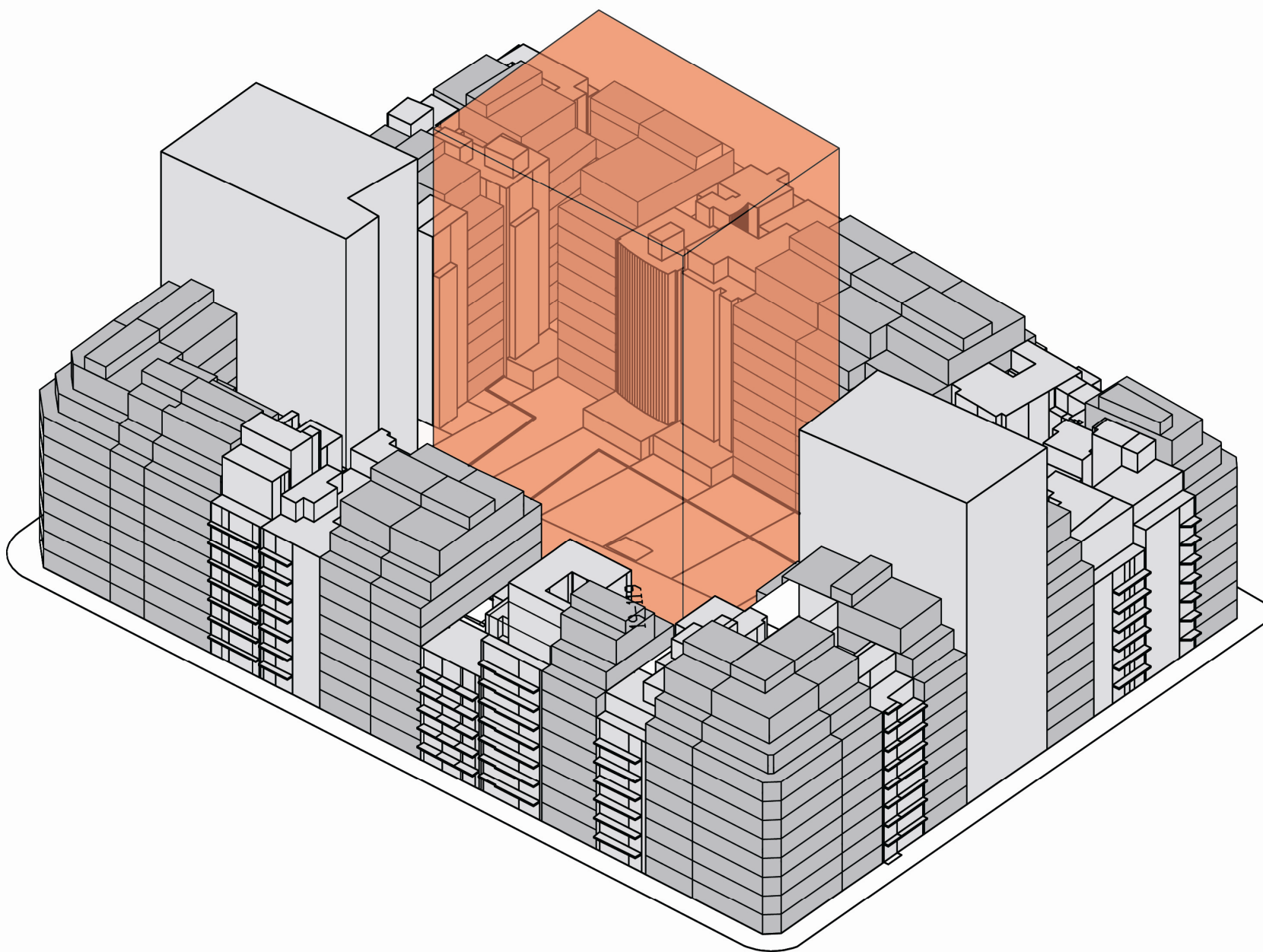
R2aI - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, **ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 27m**



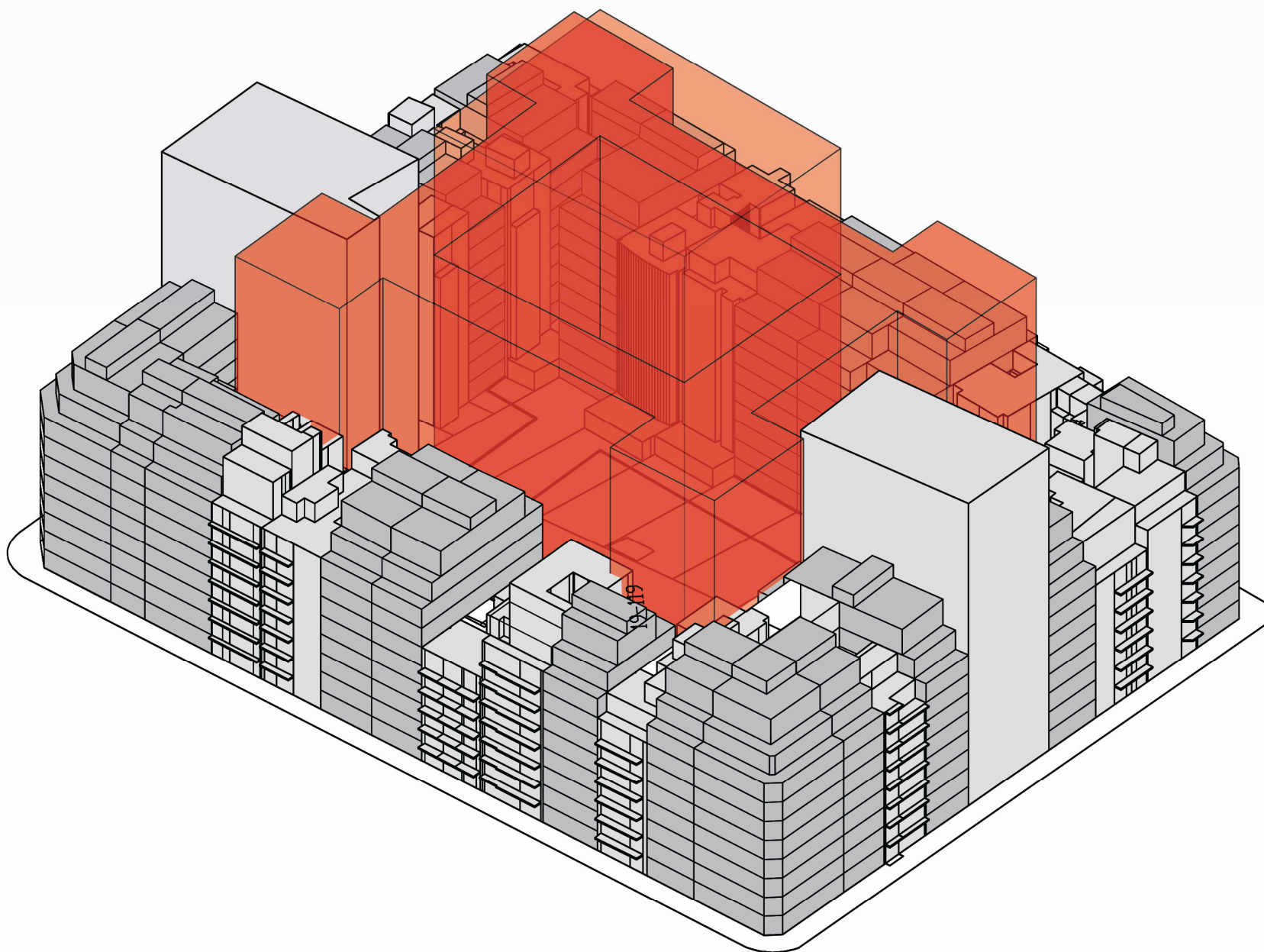
R2aI - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 27m



R2aI - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 27m



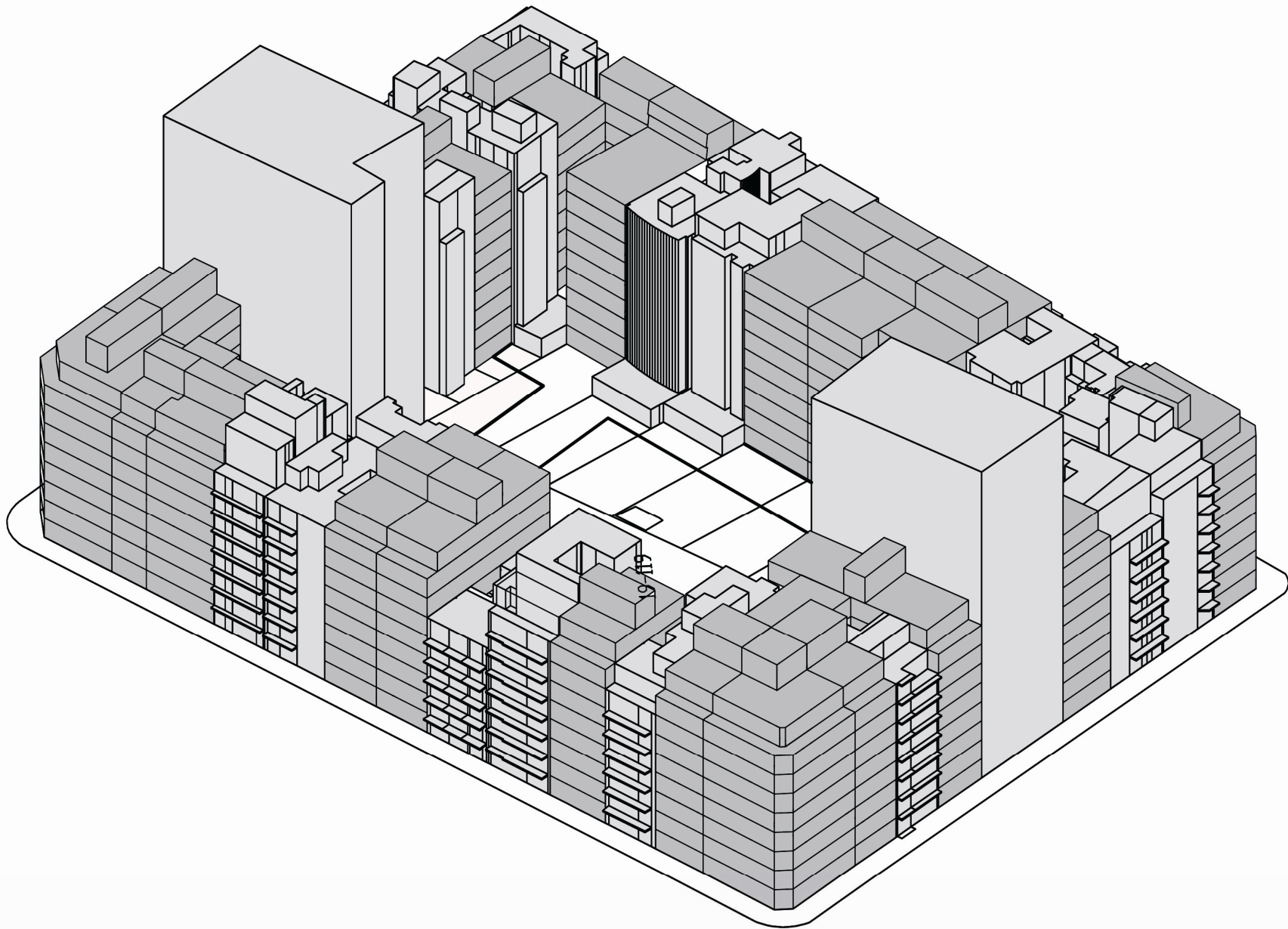
R2aI - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 27m



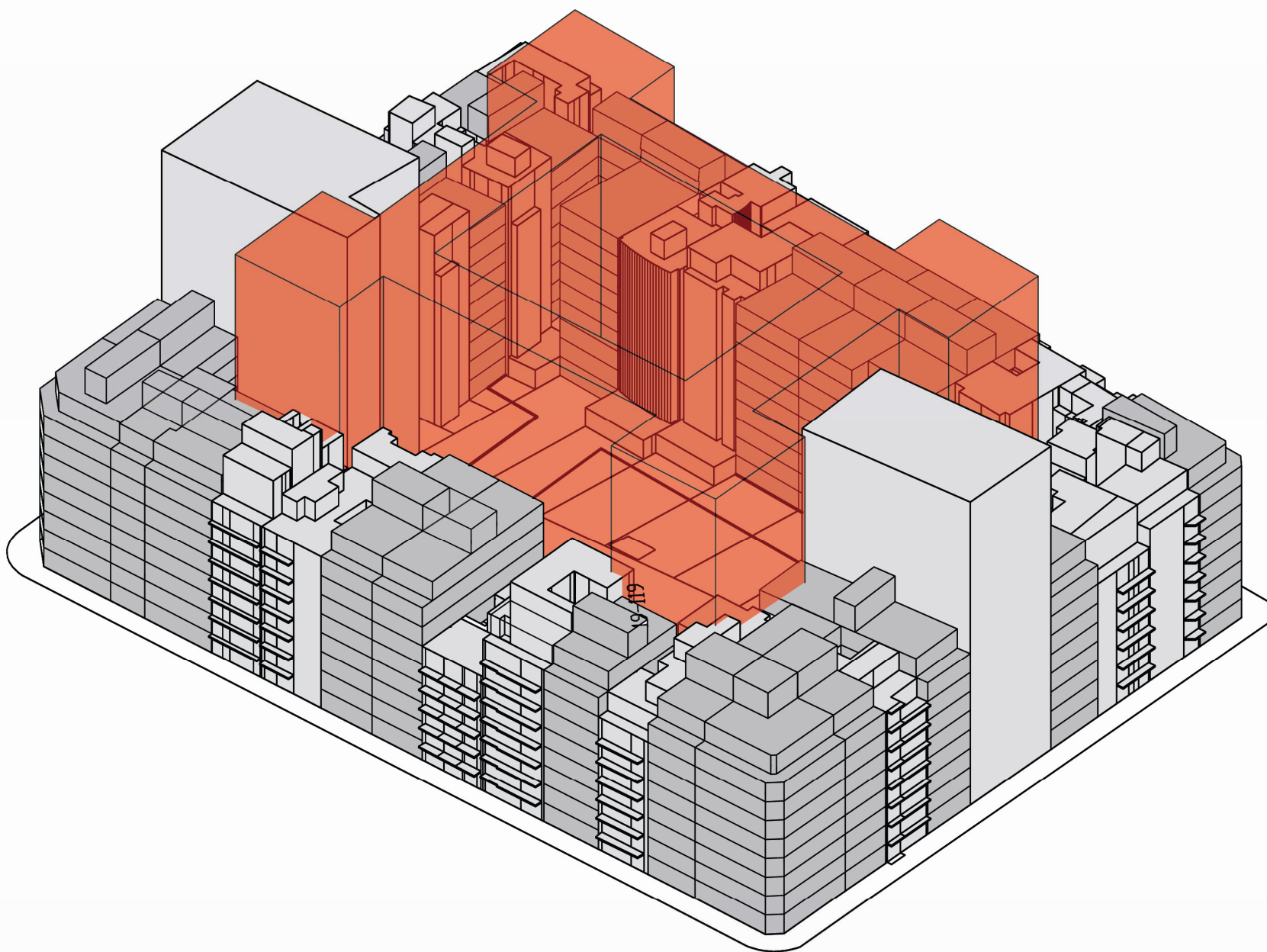
R2aI - VOLUMETRIA FOT LIBERADO, OCUPACION 1/4, ALTURA MEDIA DE LA MANZANA 27m



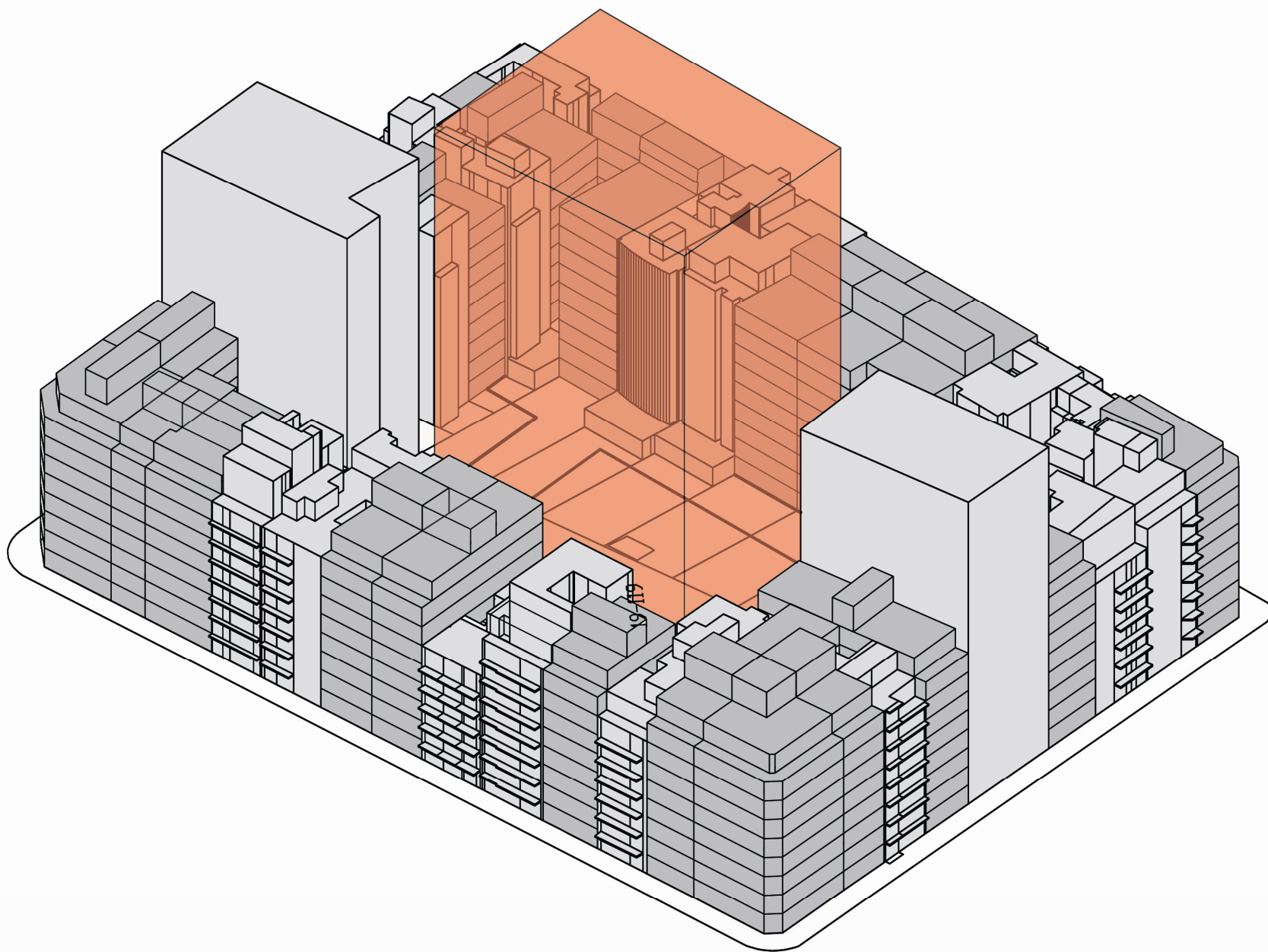
R2aI- MORFOLOGIA DE CODIGO CON ADAPTACION DE ALTURA DE RETIROS A EDIFICIOS EXISTENTES



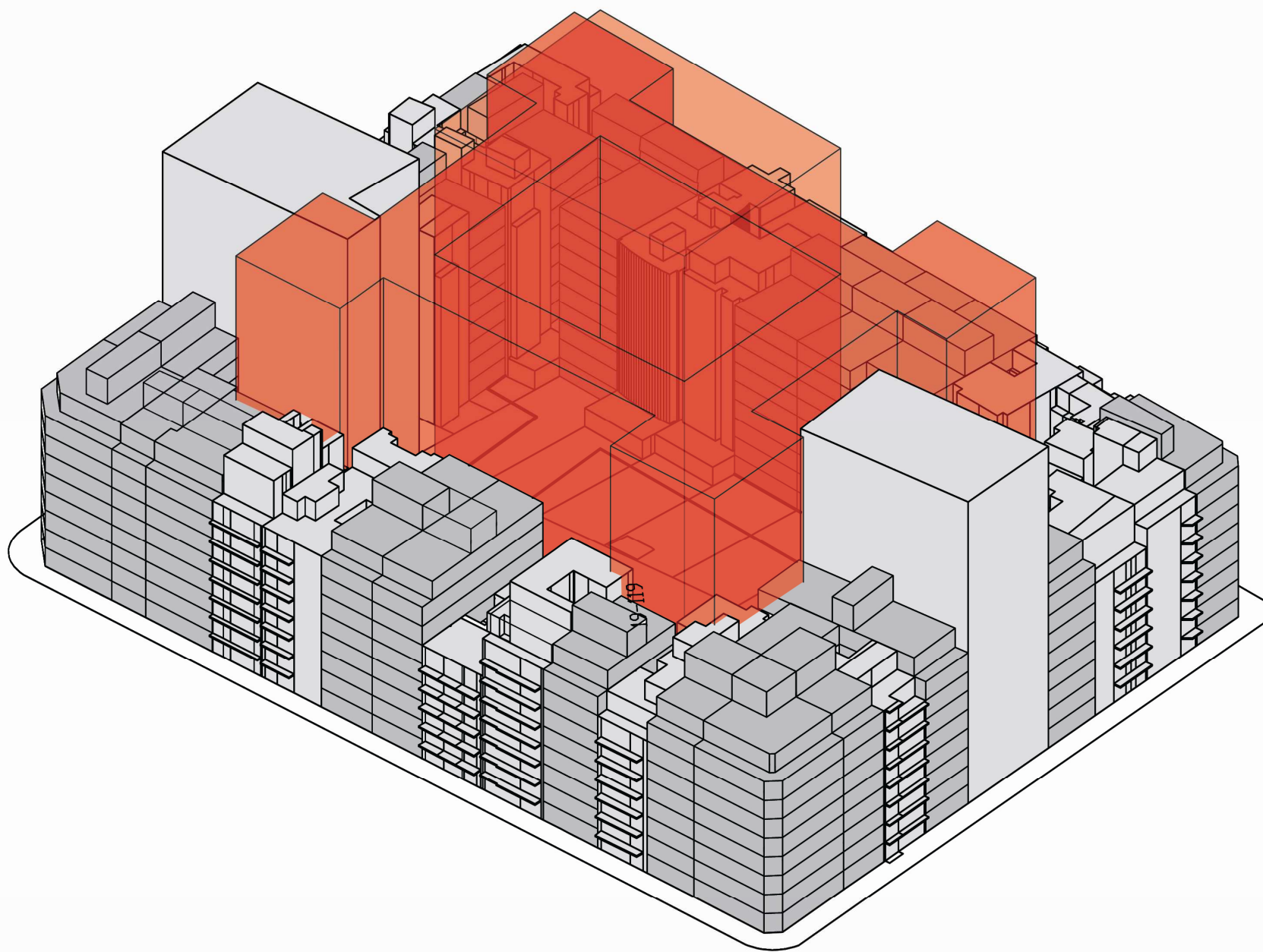
R2aI- MORFOLOGIA DE CODIGO CON ADAPTACION DE ALTURA DE RETIROS A EDIFICIOS EXISTENTES



R2aI- MORFOLOGIA DE CODIGO CON ADAPTACION DE ALTURA DE RETIROS A EDIFICIOS EXISTENTES



R2aI- MORFOLOGIA DE CODIGO CON ADAPTACION DE ALTURA DE RETIROS A EDIFICIOS EXISTENTES



R2aI- MORFOLOGIA DE CODIGO CON ADAPTACION DE ALTURA DE RETIROS A EDIFICIOS EXISTENTES

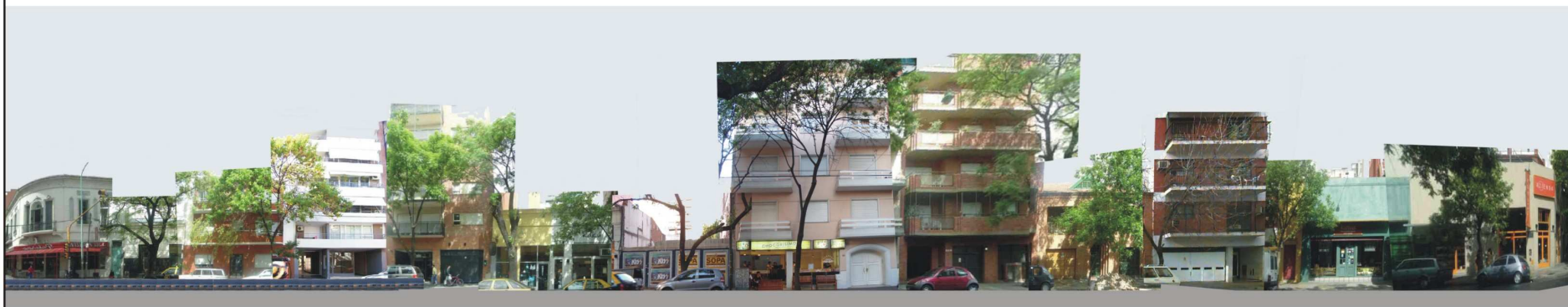
CALLE J. BORGES AL 2100



AÑO 1997

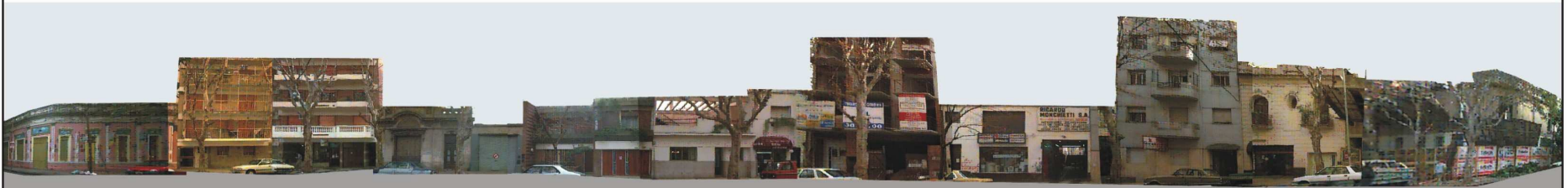


AÑO 2005

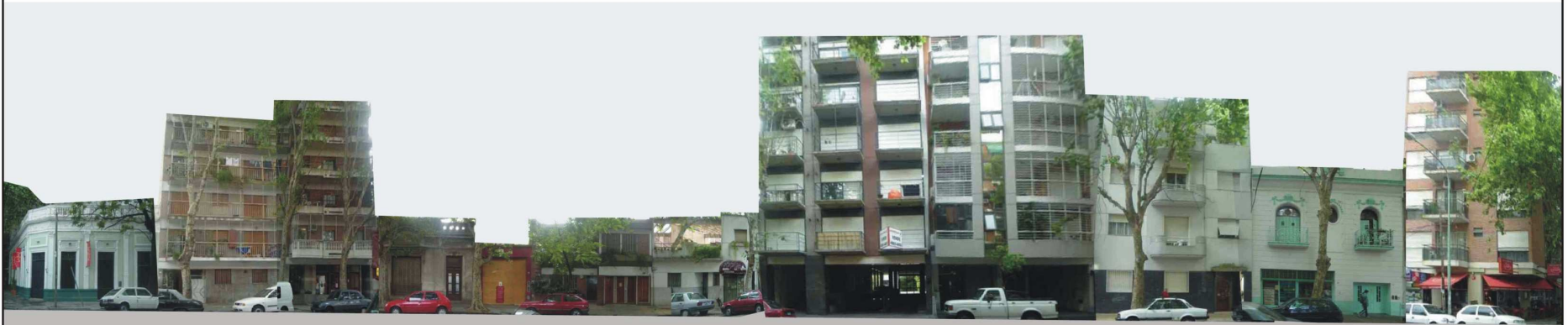


AÑO 2009

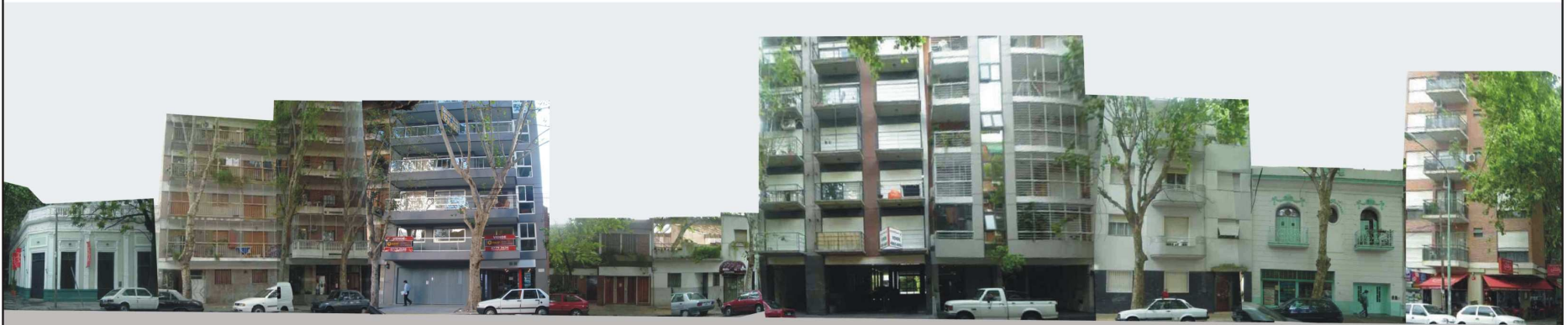
CALLE GURRUCHAGA AL 2100



AÑO 1997



AÑO 2005



AÑO 2009

CALLE GUATEMALA AL 4700



AÑO 1997



AÑO 2005



AÑO 2009

CALLE PARAGUAY AL 4700



AÑO 1997

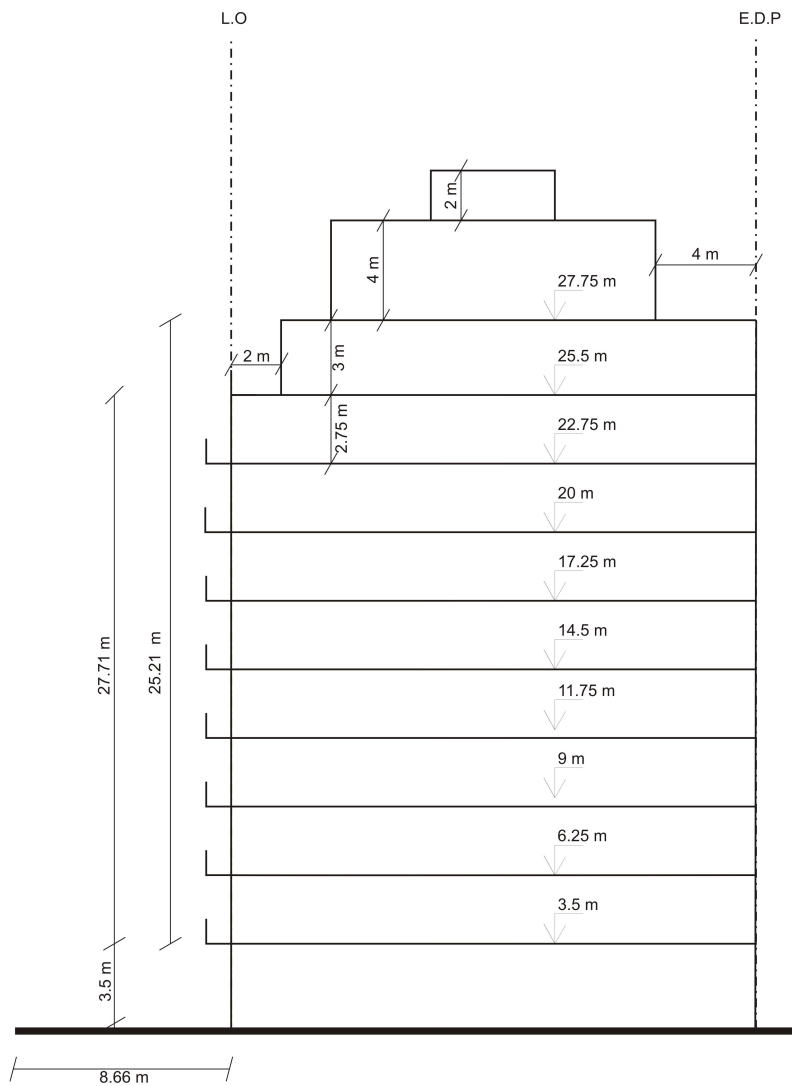


AÑO 2005



AÑO 2009

Volumen + 3% con losas de 0.15 que se construye en el Distrito

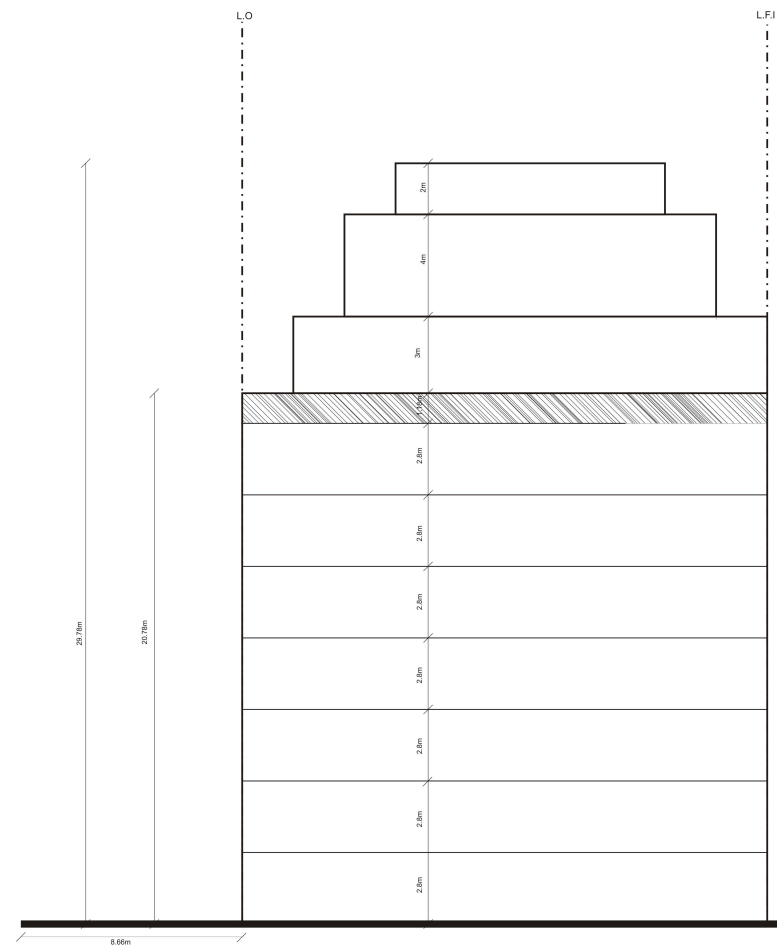


ALTURA SEGUN Ry, ANCHO DE CALLE:

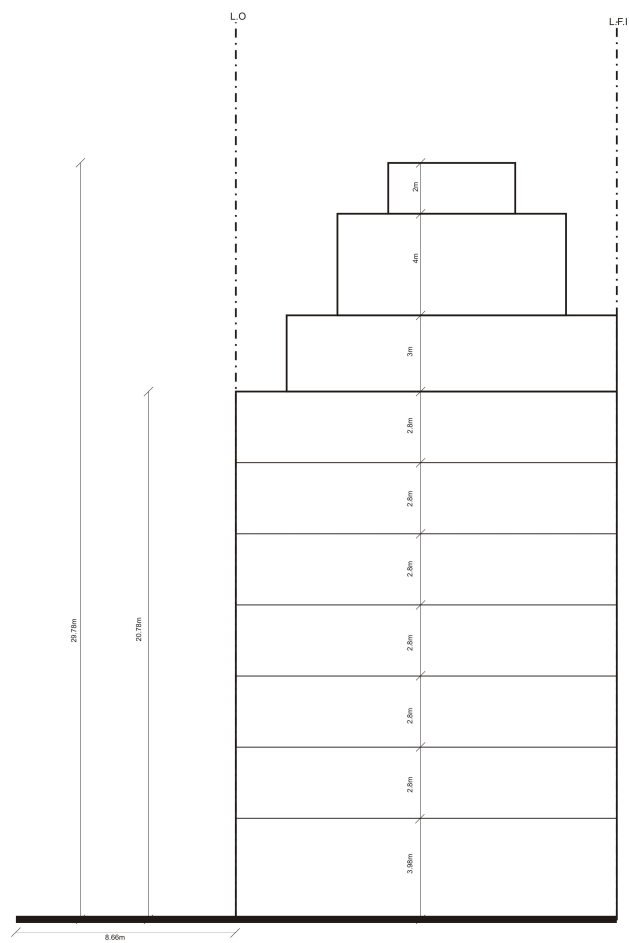
- R: 2.4
- d: 8.66
- 1) 20.78 m
- 2) 3 m retiro
- 3) 4 m servicios
- 4) 2m sobrerrecorrido
- 5) 3.5 PBL

3% items 1-2-3-5 + 20.78 = 21.13 / 2.75 = 7.68 por planta
 reduce altura de planta libre y se obtiene PB + 8 + 1ret. + 1 ret. de serv. + 1 sobr.

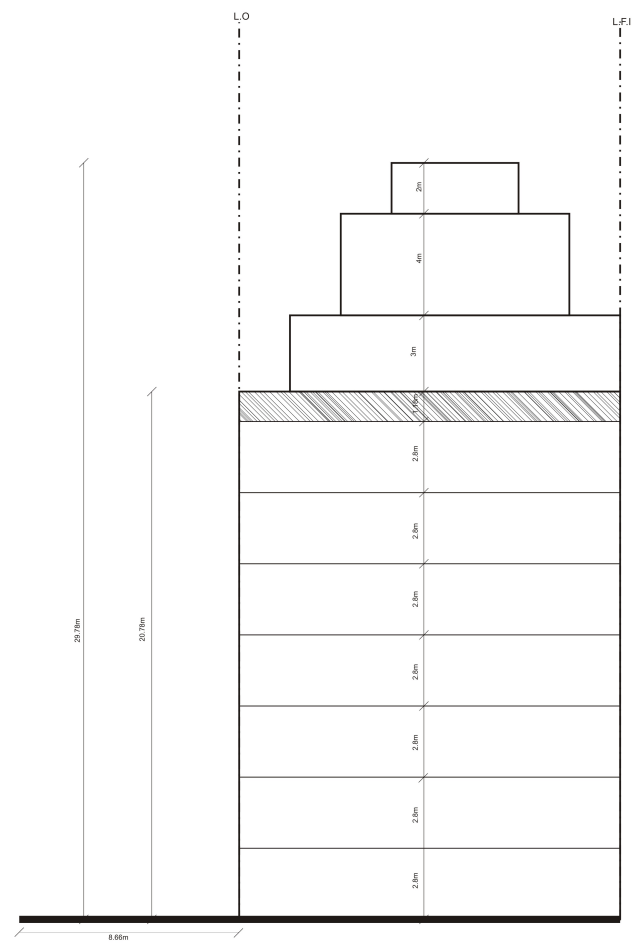
Volumen que se desarrolla dentro de lo permitido, sin superar altura ("desperdicio sector rayado")



Volumen que permite la zonificación



Volumen que se desarrolla dentro de lo permitido, sin superar altura ("desperdicio sector rayado")



CÓDIGO URBANÍSTICO

DEFINE / APLICA

USOS

unidades de uso -----nuevas
en edificación existente

Tipos nuevos: Ley seguridad e Higiene/ Incendio/

Tipificar existentes

Comerciales - TC1/TC2/TC3/TC4

Industriales – TI1/TI2/TI3

Deposito- TD1/TD2/TD3

De acuerdo a tipos ----- usos

¿Qué define los tipos?

Encuadre urbanístico -----saturación

Superficie

Frente

Zona húmeda /Zona seca

M2/ persona

Estacionamiento

Iluminación/Ventilación

Seguridad e Higiene

Ley 962

Características constructivas



CODIGO URBANISTICO

Usos / Morfología

Aptitud de los edificios industriales según lineamientos de Ciudad Productiva: Análisis del impacto ambiental de las industrias y comercios considerados en cuadro de usos: cuadro de impactos

Análisis tipológico de edificios destinados a las distintas actividades industriales y comerciales: cuadro de características de los aspectos espaciales y ambientales exigibles a partir de la legislación existente.

Evaluación de factibilidad de incorporar estrategias bioambientales destinadas a edificios y espacios públicos: accesibilidad solar. Inventario de tipologías de manzanas según zonificación actual.



INDICE REFERENCIAL CU / CPU

SECCIÓN 1 - GENERALIDADES

SECCIÓN 2 - NORMAS ADMINISTRATIVAS

SECCIÓN 3 - DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

SECCIÓN 4 - NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

SECCIÓN 5 - ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

SECCIÓN 6 - SISTEMA VIAL

SECCIÓN 8 - DE LA RENOVACIÓN URBANA

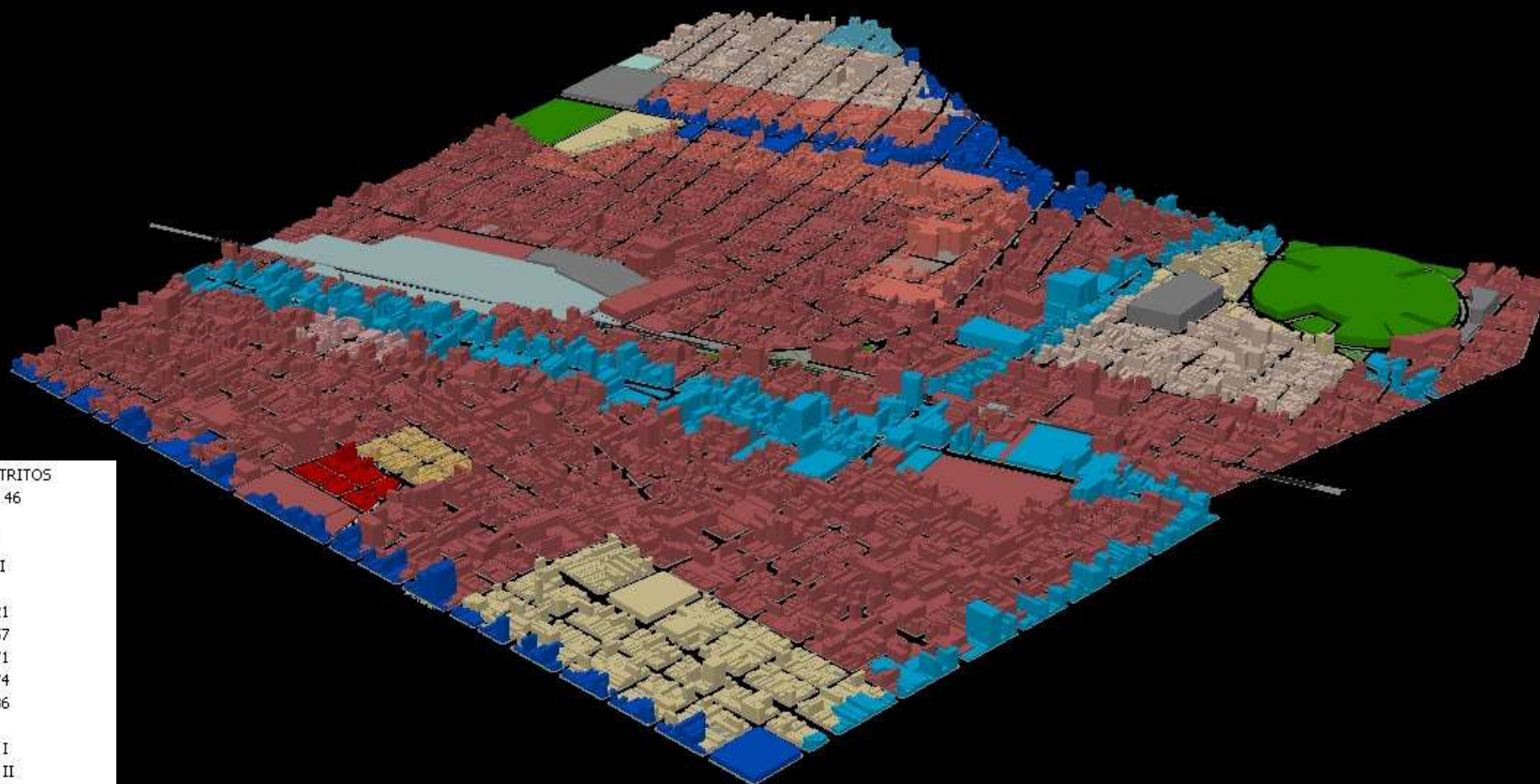
SECCIÓN 9 - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO

SECCIÓN 10 - PROTECCIÓN PATRIMONIAL



BARRIO CABALITO

EXISTENTE
Por distrito de Zonificación



DISTRITOS

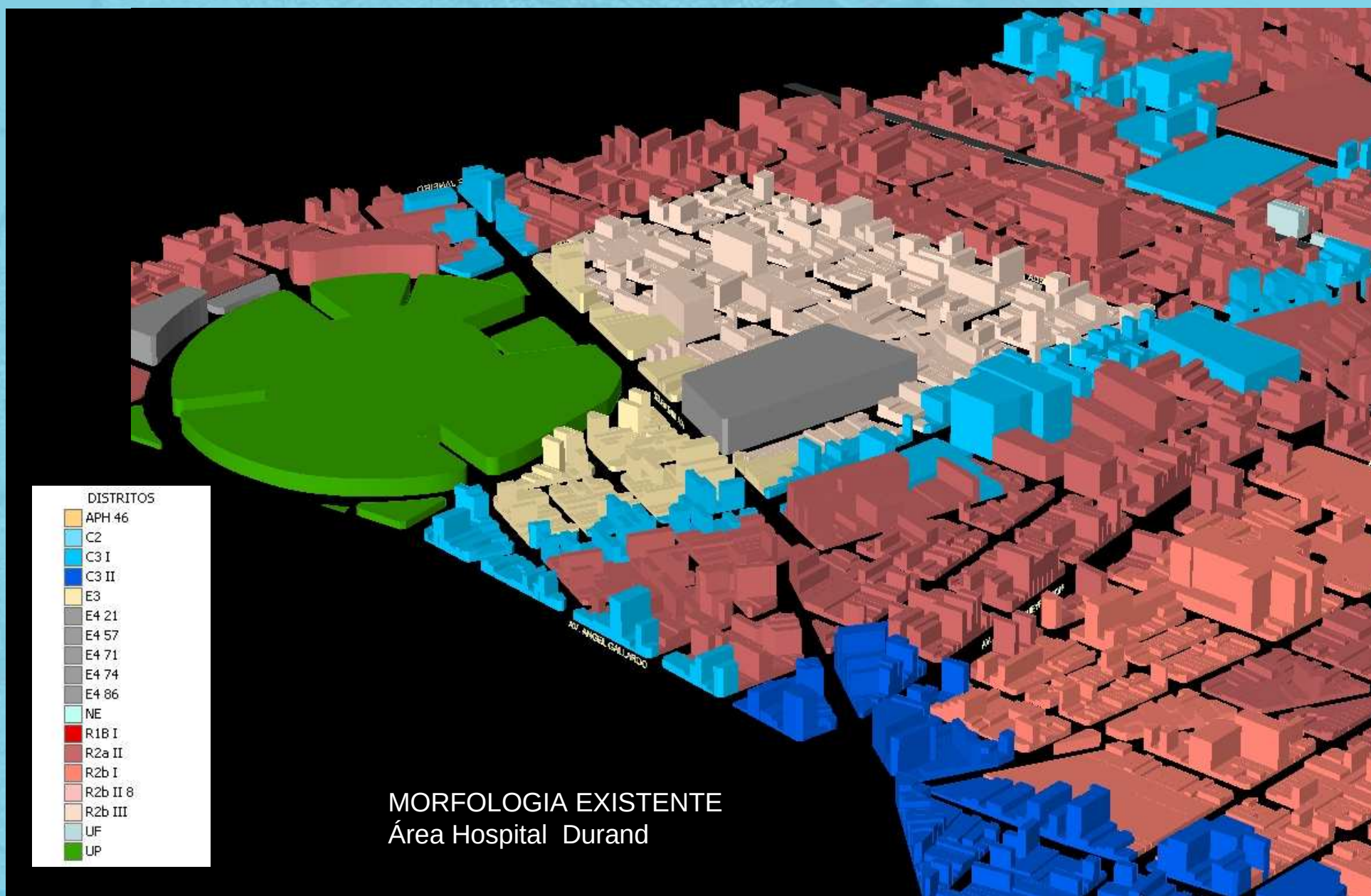
- APH 46
- C2
- C3 I
- C3 II
- E3
- E4 21
- E4 57
- E4 71
- E4 74
- E4 86
- NE
- R1B I
- R2a II
- R2b I
- R2b II 8
- R2b III
- UF
- UP



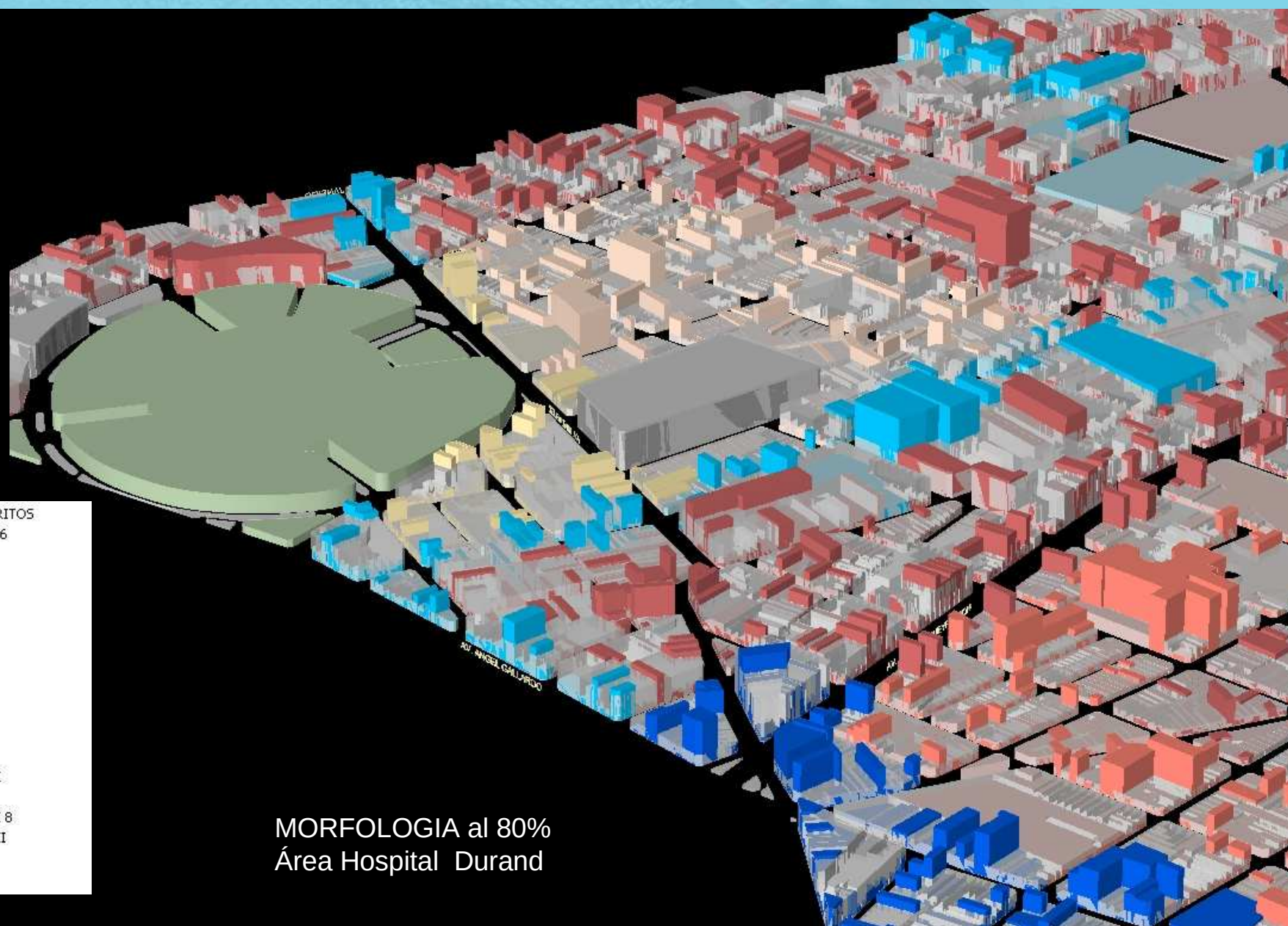
BARRIO CABALITO



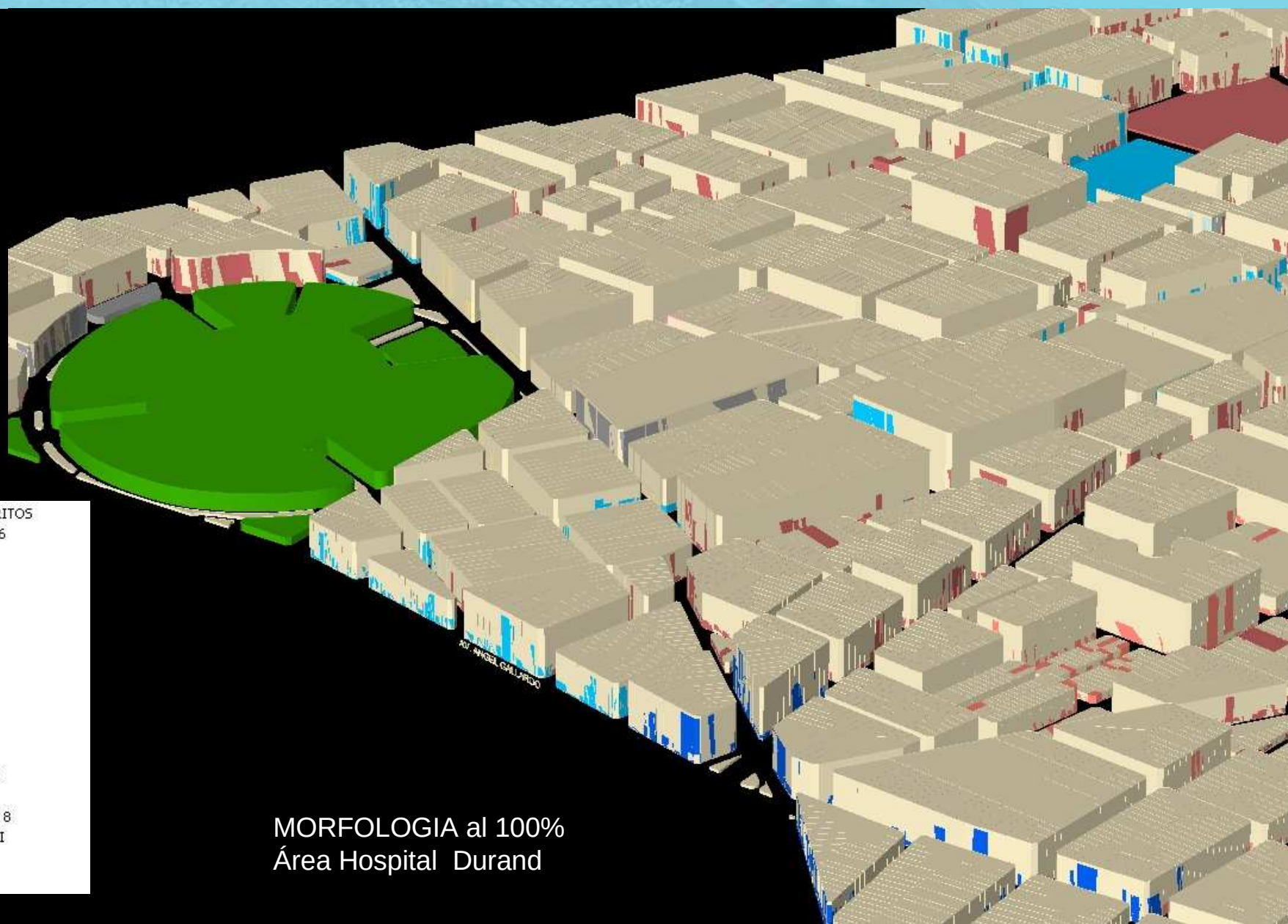
BARRIO CABALITO



BARRIO CABALITO



BARRIO CABALITO



BARRIO CABALITO

MODELACION DE
MORFOLOGIAS
EDILICIAS CON
APLICACIÓN DE
ESTADISTICAS
CONSTRUCTIVAS

APLICACIÓN DE
COEFICIENTES A
NIVEL PARCELA

ANALISIS
ESPACIAL DE
COEFICIENTES

INCORPORACION
DE INDICADORES
DEMOGRAFICOS

