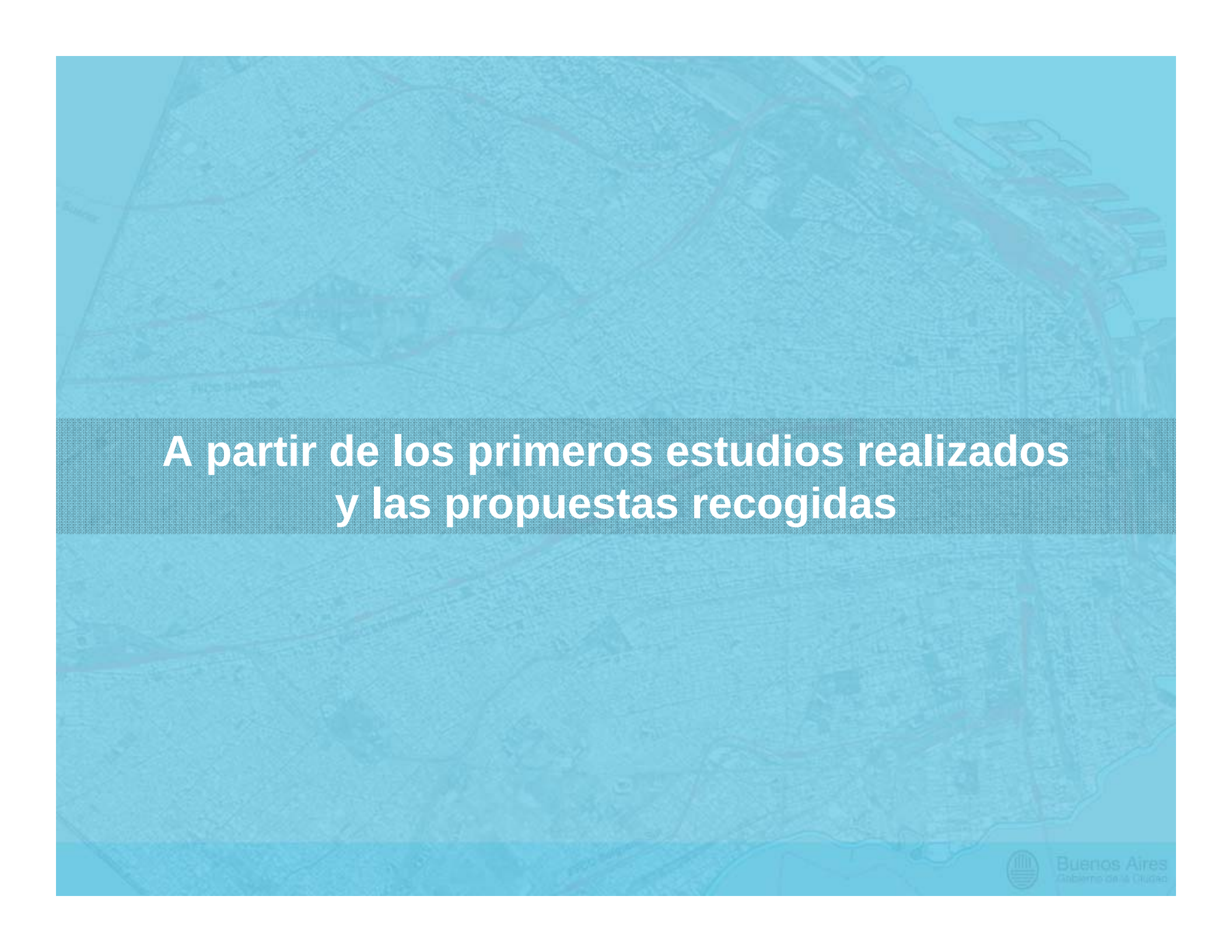


Antecedentes

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



**A partir de los primeros estudios realizados
y las propuestas recogidas**



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

The background of the slide is an aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, showing a dense grid of streets and buildings. A semi-transparent blue overlay covers the entire image. A horizontal band with a fine, dark grid pattern runs across the center of the slide, containing the title text in white.

Disposiciones preliminares



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Puntos de partida

- En aras de la seguridad jurídica, proponer cambios sobre los cuales haya seguridad de que serán revertidos en el futuro Código Urbanístico.
- En aras de la equidad de derechos, proponer cambios de tipo general que sean válidos para toda la ciudad y no para sectores determinados. Dicho de otra manera: no proponer cambios en la configuración actual de los distritos; no porque no sean necesarios, sino porque implicaría una tarea que excede esta oportunidad de salir al paso con Normas Preliminares.



TEMATICAS ALCANZADAS POR LA PROPUESTA

- Planta Baja libre
- Superficies deducibles
- Localización de EPL y EPSL
- Franja edificable EPL
- Factor de ocupación total – FOT
- Alturas máximas



Resumen propuestas

Respecto a edificios en general:

- Derogar las prerrogativas de plano de arranque que otorga actualmente la Planta Baja libre.
- Incluir la superficie de los espacios de uso común no requeridos por el CPU (las “amenities”) en el cálculo del FOT.

Respecto a edificios de perímetro libre (EPL) y semilibre (EPSL):

- Acotar posibilidades de localización evitando disrupciones y apuntando a soluciones morfológicas integrales para la parcela, cuadra y manzana de implantación.
- Mancomunar espacio aéreo para obtener mejores condiciones, no para alcanzar separaciones mínimas o elevar alturas.



Resumen propuestas

Respecto al FOT

- Mantener en los distritos residenciales generales de alta densidad la posibilidad de aumento de superficie computable de acuerdo al ancho de calle, estableciendo topes a dicho aumento.

Respecto a las alturas

- Compatibilizar (no igualar) la altura de los edificios a erigir con la altura de los edificios existentes siguiendo criterios de proporcionalidad y disminución.



Resumen propuestas

Respecto a la profundidad de las construcciones

- Establecer criterios de adaptación de las nuevas construcciones a los edificios existentes, en relación a los recesos de frente y la profundidad alcanzada.



Resumen propuestas

Respecto a edificios entre medianeras (EEM):

- En los distritos R2aI, R2aII, C1, C2 y C3I las alturas se fijarán de acuerdo a las tangentes correspondientes, y respetando alturas máximas según el ancho de la vía pública que enfrenten.
- Las parcelas con frente a las avenidas Libertador, Figueroa Alcorta y Paseo Colón tendrán una altura máxima sobre LO/LE de 38 m. En los restantes distritos se mantendrán las alturas máximas vigentes.
- Seguirán vigentes las normas respecto a completamiento de tejido (en altura) introduciendo cambios tengan en cuenta las condiciones de iluminación y ventilación de los edificios linderos existentes.



Resumen propuestas

Respecto a edificios en predios de esquina:

- Alcanzar alturas compatibles con las potenciales y consolidadas de los edificios linderos, con pleno mantenimiento de las normativas de iluminación y ventilación,
- Tener en cuenta, a los efectos de la conformación de la tronera, el tejido existente consolidado en las parcelas linderas y siempre que no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio.

Respecto a combinaciones morfológicas

- No se admitirán combinaciones tipológicas de EEM y EPL.
- Respecto a predios de más de 2500 m² de superficie (con frente a una misma arteria) se admitirán desarrollos de acuerdo a las normativas actuales del CPU, con ciertos condicionantes.

Respecto a todos los casos en los cuales se admita mayor edificabilidad

- Establecer mecanismos de percepción de plusvalías.



An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The overlay features a network of red lines, likely representing a proposed urban infrastructure project such as a subway or tram system. The lines are more prominent in the upper and lower right portions of the image. A horizontal band with a fine grid pattern is positioned across the middle of the image, containing the title text.

Cambios referidos al tejido urbano



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Disposiciones generales

Respecto a las tipologías edilicias en general



- Derogar las prerrogativas de plano de arranque que otorga actualmente la Planta Baja libre.
- Incluir la superficie de los espacios de uso común no requeridos por el CPU (las “amenities”) en el cálculo del FOT.

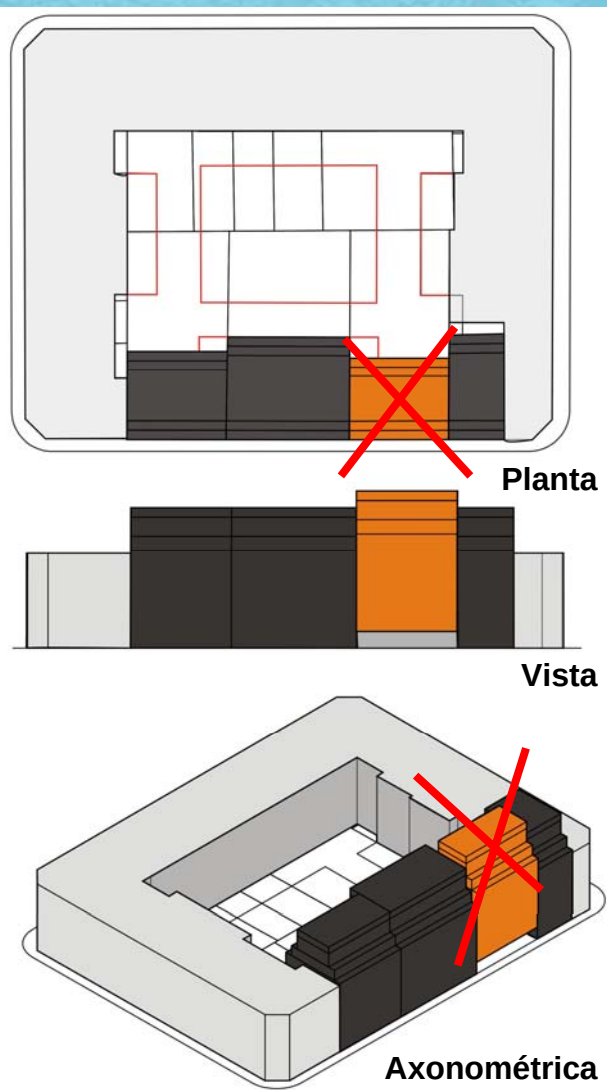


An aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, is shown with a semi-transparent blue overlay. The overlay covers most of the image, except for a dark blue horizontal bar at the bottom. The text is located within this bar.

Las alturas máximas para todas las construcciones
se tomarán desde la cota de la parcela



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

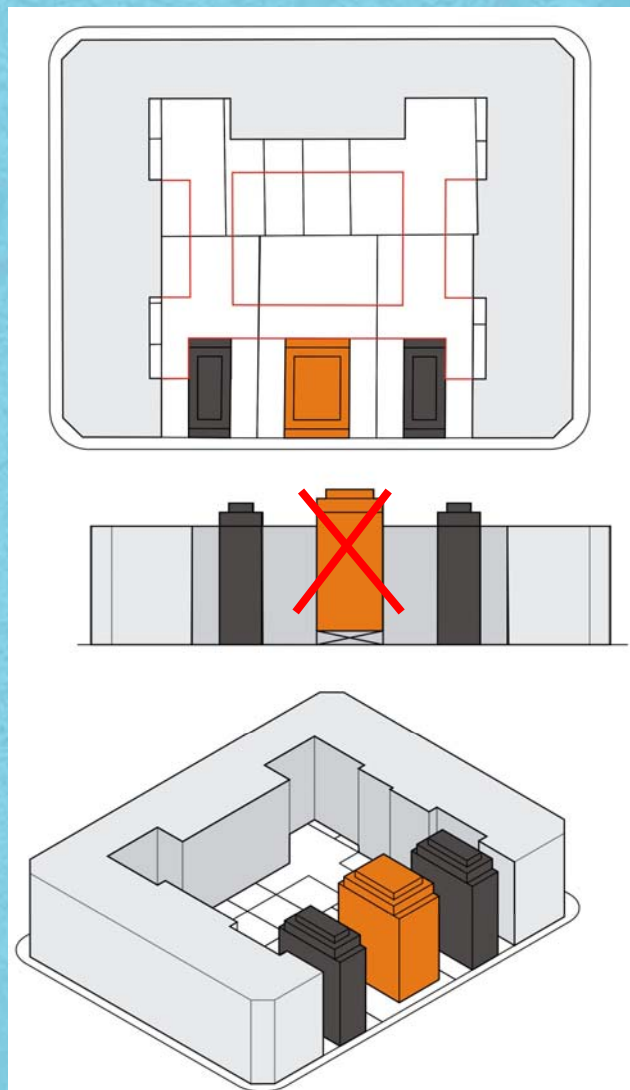


EEM

No se permite elevación
plano de arranque
(control altura)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

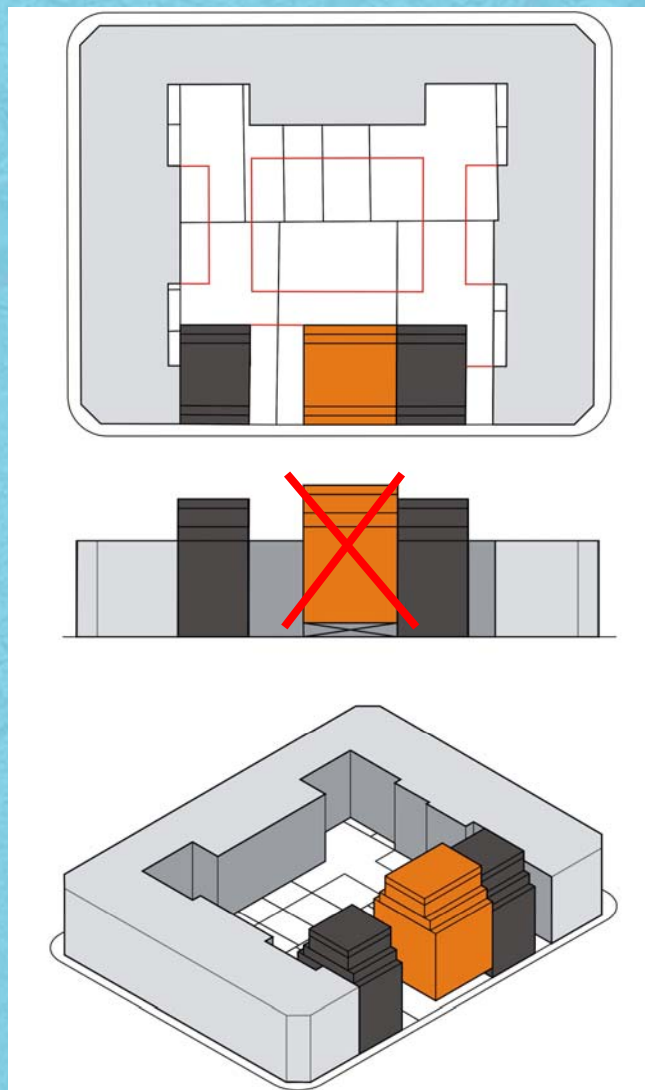


EPL

No se permite elevación
plano de arranque
(control altura)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



EPSL

No se permite elevación
plano de arranque
(control altura)

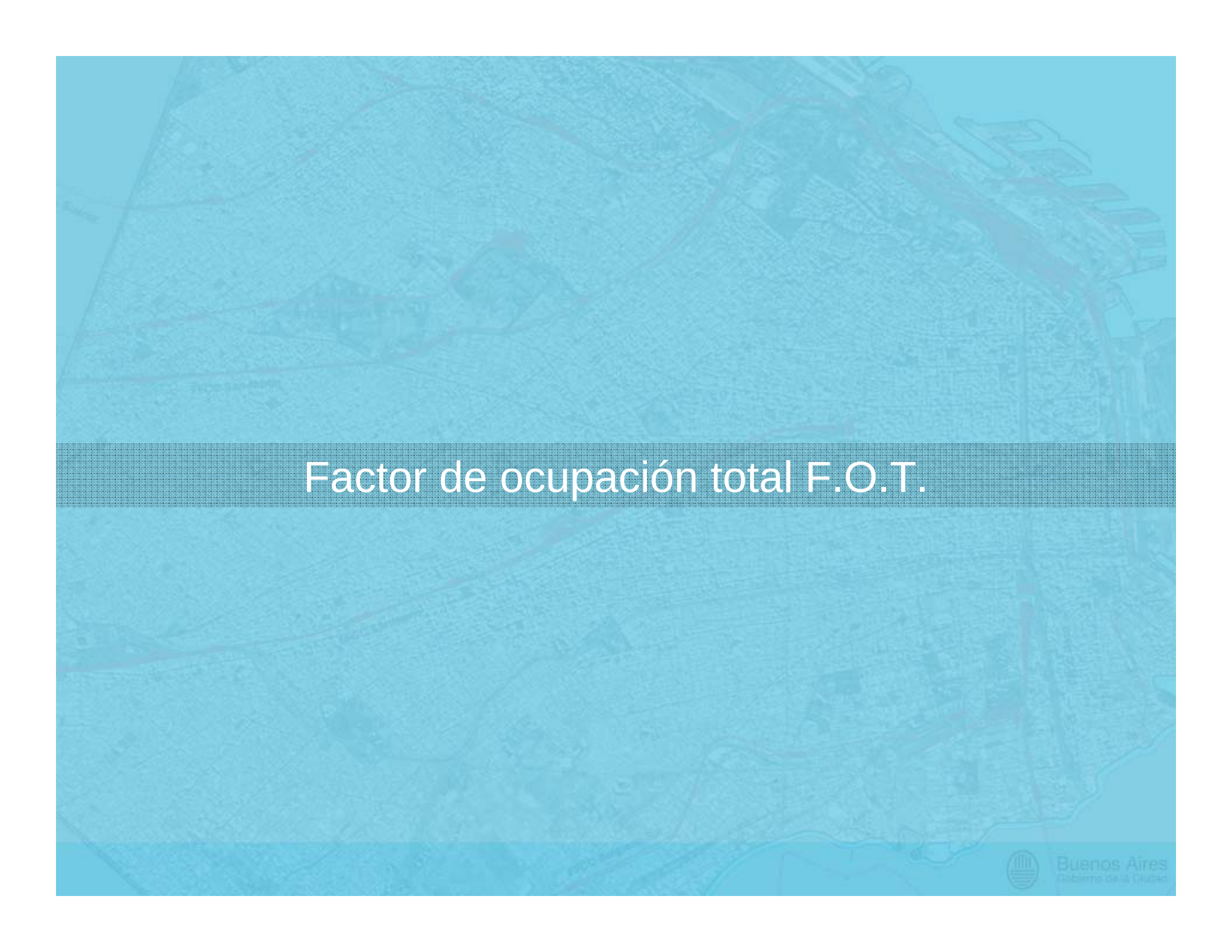


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Se derogan las prerrogativas relativas a la elevación de la cota de arranque para el calculo de altura máxima, la aplicación de las relaciones entre altura y separación de paramentos y perfil edificable.

(CPU, Planta baja libre, 4.2.7.4 y 4.3.10)



The background of the slide is an aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, showing a dense grid of streets and buildings. A semi-transparent blue overlay covers the entire image. In the center, there is a horizontal band with a fine grid pattern, containing the text 'Factor de ocupación total F.O.T.' in white. In the bottom right corner, there is a logo for the City of Buenos Aires, consisting of a stylized sun or flag icon, followed by the text 'Buenos Aires' and 'Gobierno de la Ciudad' below it.

Factor de ocupación total F.O.T.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

The background of the slide is a light blue map of Buenos Aires, Argentina, showing the city's grid and surrounding areas. The map is semi-transparent, allowing the text to be clearly visible.

Superficie total a construir

Superficie computable (F.O.T.)

+

Superficie deducible

Superficie total a construir



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Superficies deducibles

Sólo serán deducibles las superficies expresamente establecidas en el CPU.

No podrán deducirse las “amenities” / equipamientos especiales: sala de reuniones, guarderías, gimnasios, vestuarios, sauna, etc.



- Los Distritos con FOT básico admitirán variaciones de acuerdo al ancho de la vía pública pero tendrán un valor tope máximo.



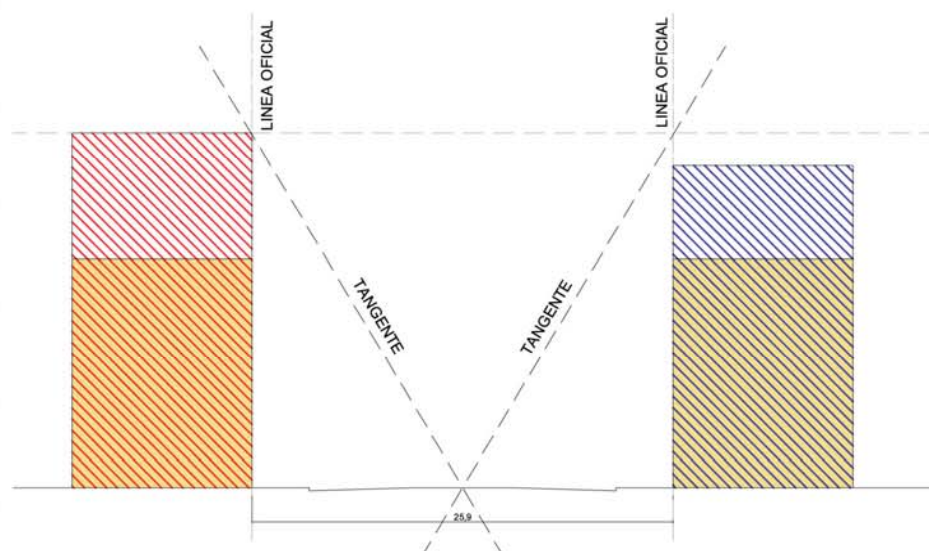
- Para los distritos R2aI (FOT básico= 3) y R2aII (FOT básico= 2,5) se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la función aplicable al FOT básico hasta un FOT máximo de 5 y 4 respectivamente.



DISTRITO R2aI

CASO a

Av. Coronel Diaz entre calles Güemes y Charcas - ancho= 25.9



CODIGO ACTUAL

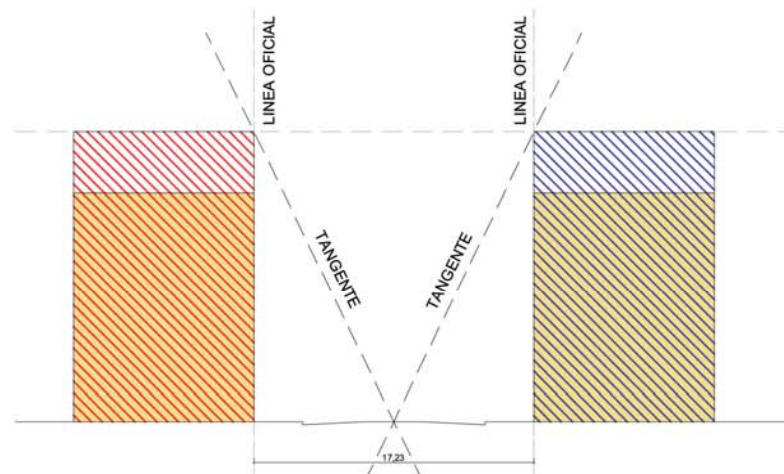
- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 6,21

PROPUESTA

- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 5

CASO b

Calle Beruti entre calles Sanchez de Bustamante y Austria - ancho= 17.23



CODIGO ACTUAL

- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 4,16

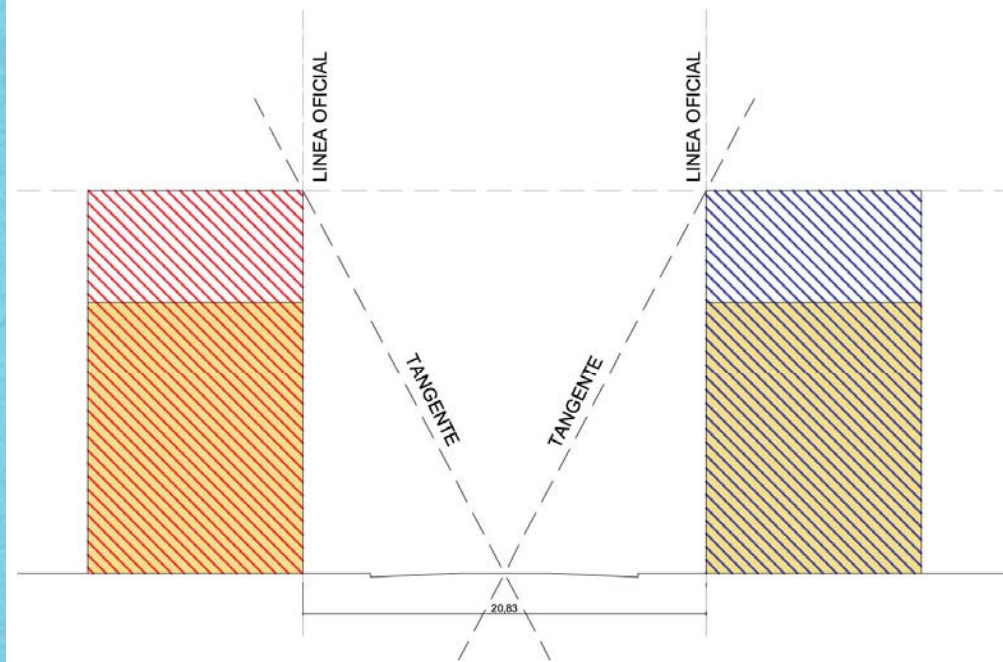
CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = $4.16 < 5$

Esquema

CASO c

Caso Fot Maximo propuesto aprovechado
ANCHO DE CALLE= 20.83 MTS



CODIGO ACTUAL

- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 5

PROPUESTA

- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 5

Esquema

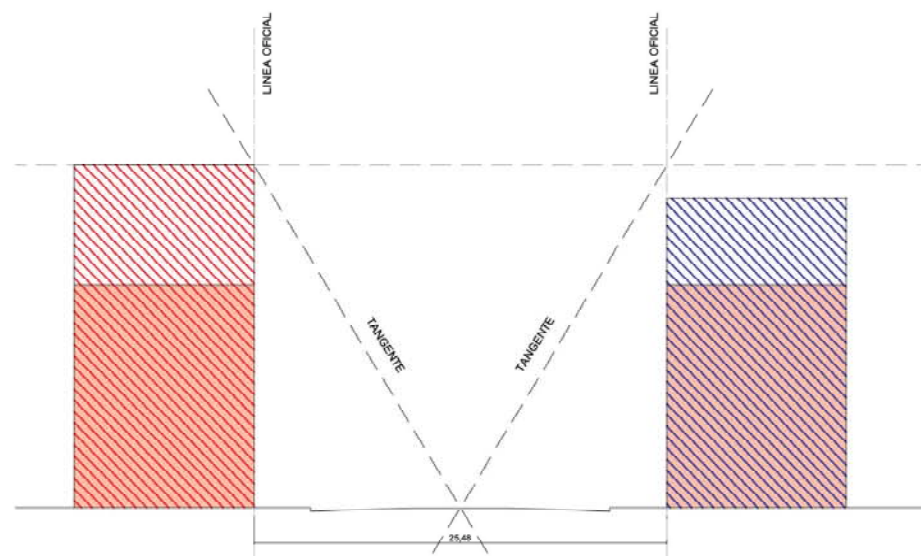


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DISTRITO R2all

CASO a

Av. Congreso entre calles Colodrero y Pacheco - ancho= 25.48



CODIGO ACTUAL

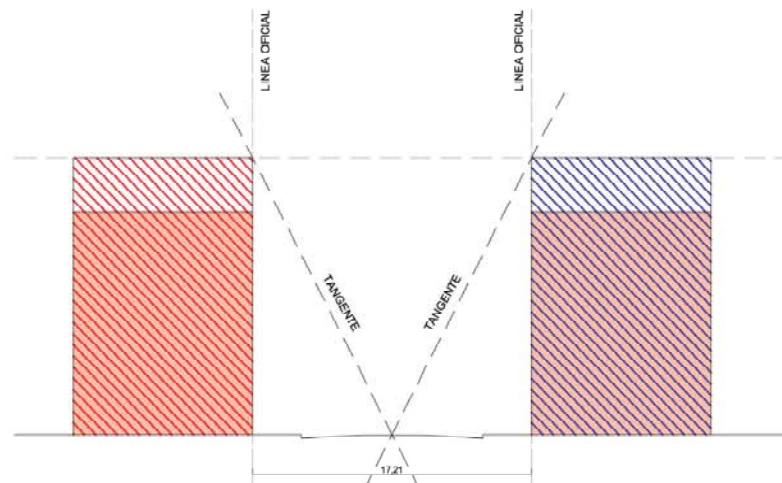
- FOT BASICO =3
- FOT MAXIMO = 6,21

CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO = 2,5
- FOT MAXIMO = 4

CASO b

Calle Beruti entre calles Sanchez de Bustamante y Austria - ancho= 17.23



CODIGO ACTUAL

- FOT BASICO =2,5
- FOT MAXIMO = 3,44

CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO =2,5
- FOT MAXIMO = 3.44 < 4

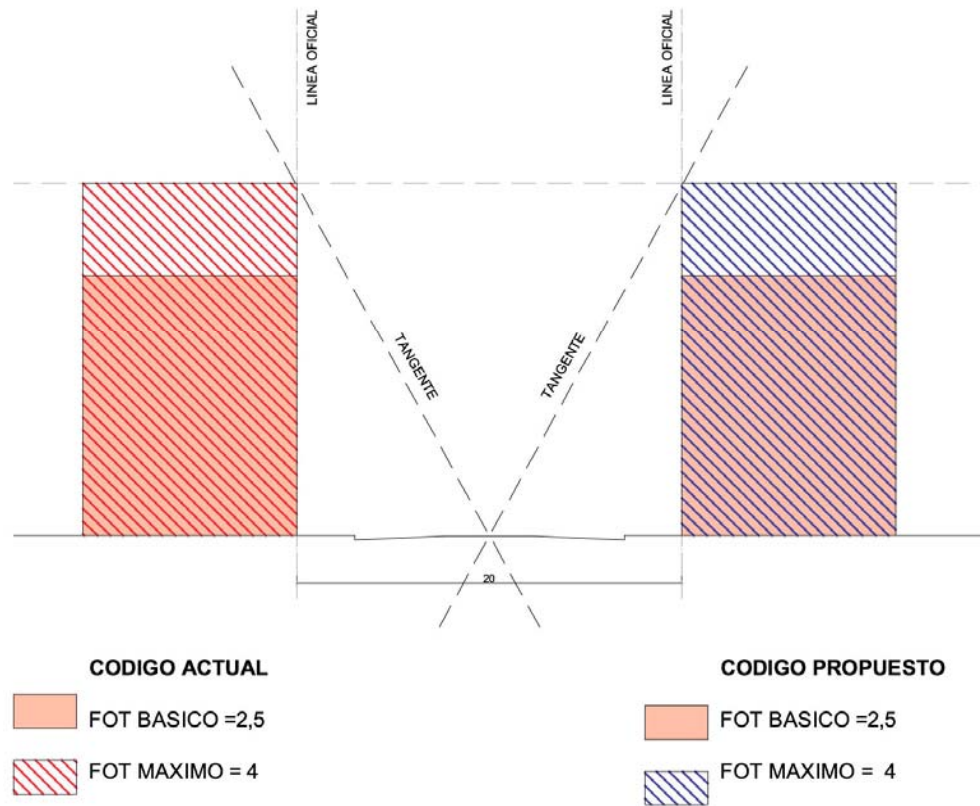
Esquema



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

CASO c

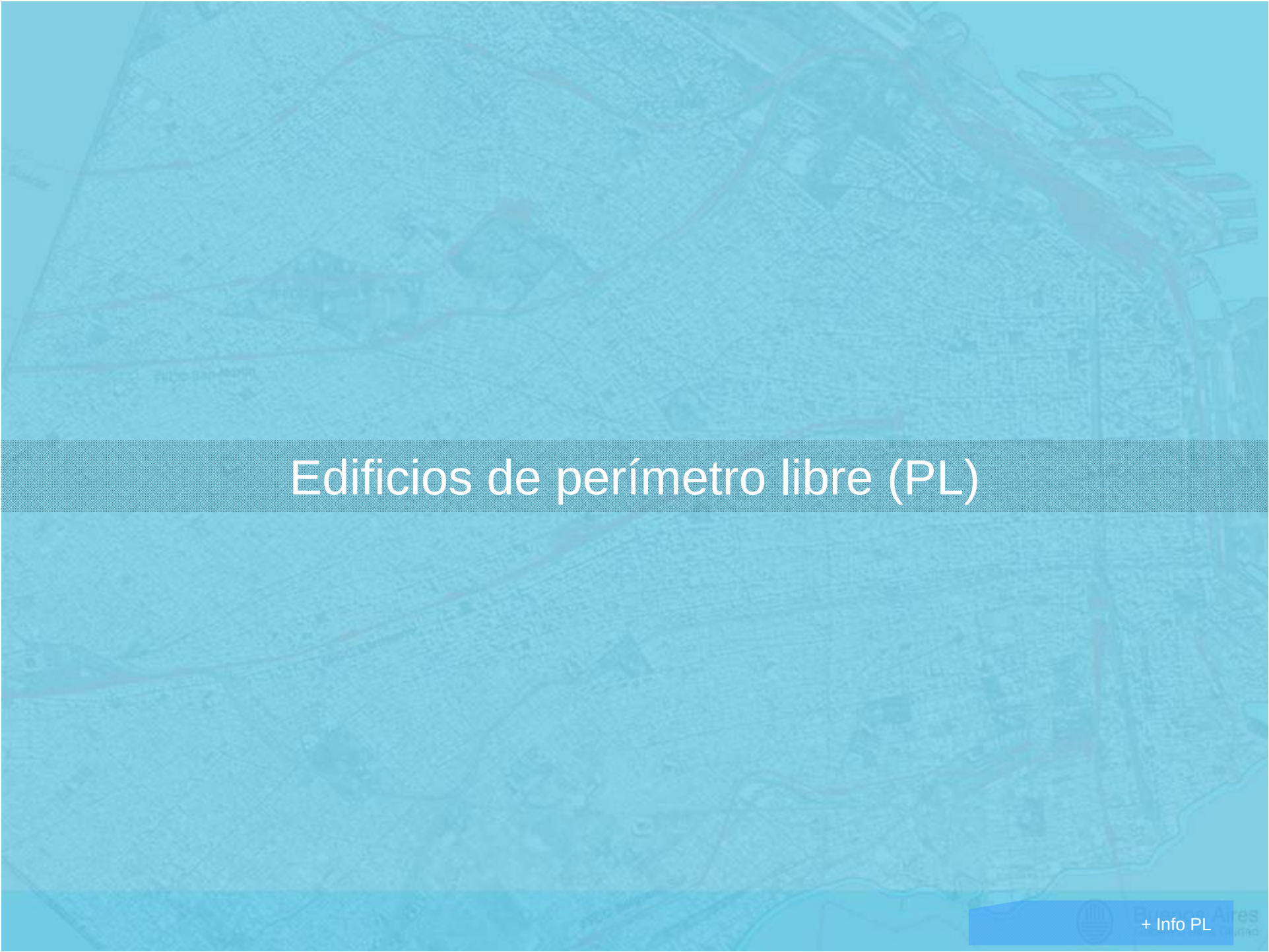
Caso Fot Maximo propuesto aprovechado
ANCHO DE CALLE= 20 MTS



Esquema



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, is shown with a semi-transparent blue overlay. The overlay features a grid of red lines, possibly representing a planning or zoning map. The text 'Edificios de perímetro libre (PL)' is centered in a white, sans-serif font within a horizontal band of the overlay.

Edificios de perímetro libre (PL)

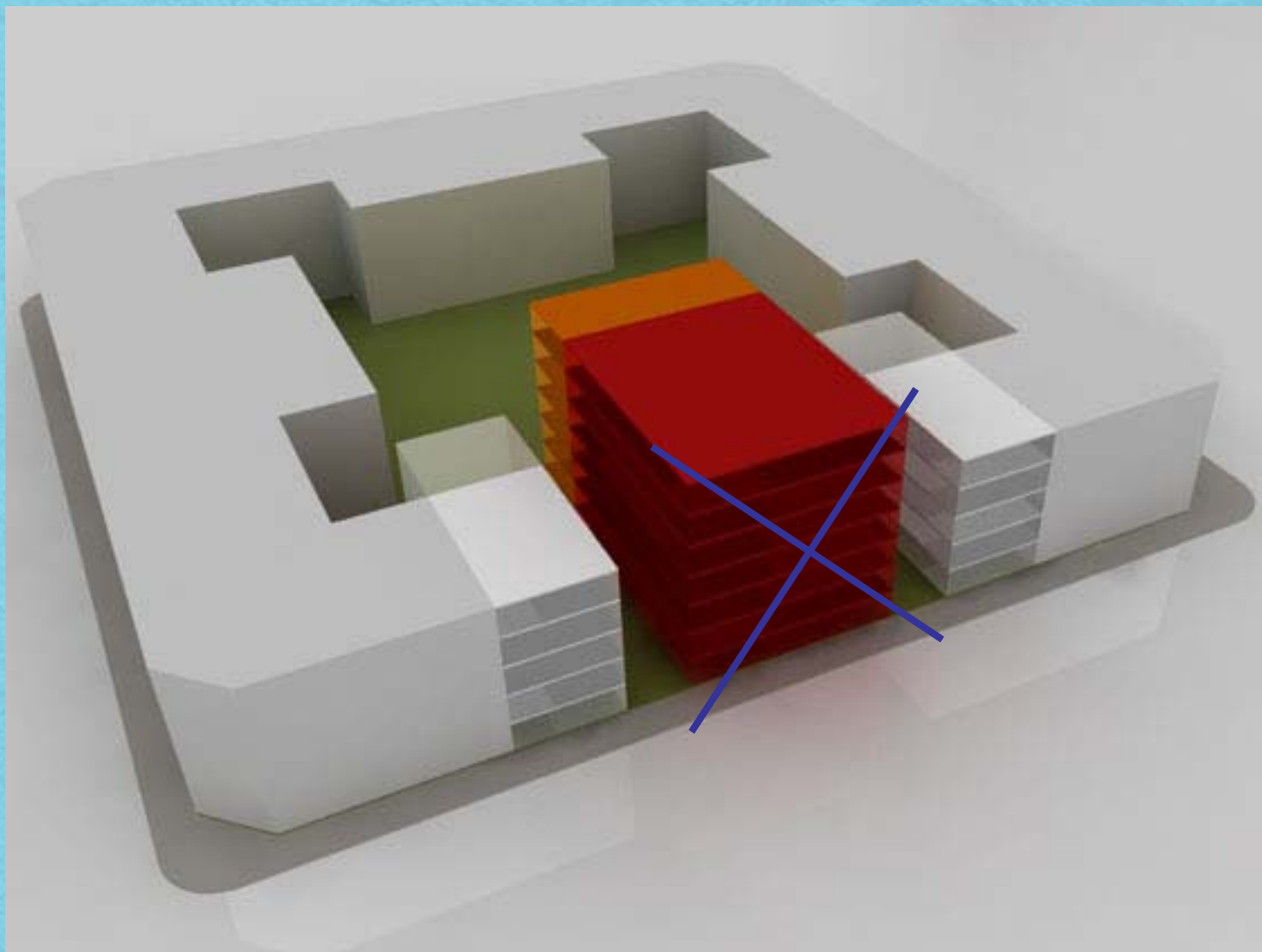


+ Info PL
Buenos Aires
Argentina

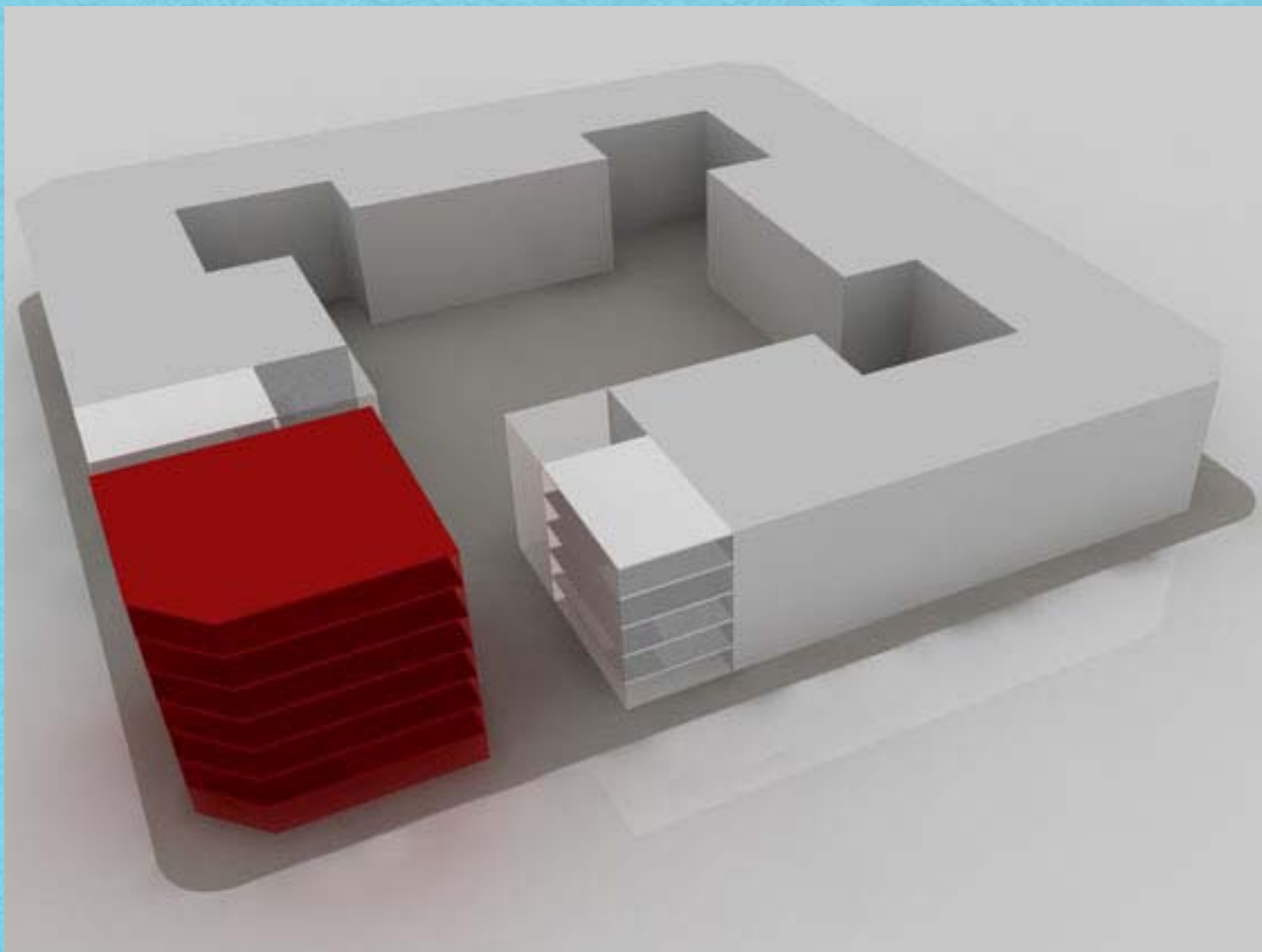
Admitir EPL únicamente cuando cumplan con las siguientes condiciones:

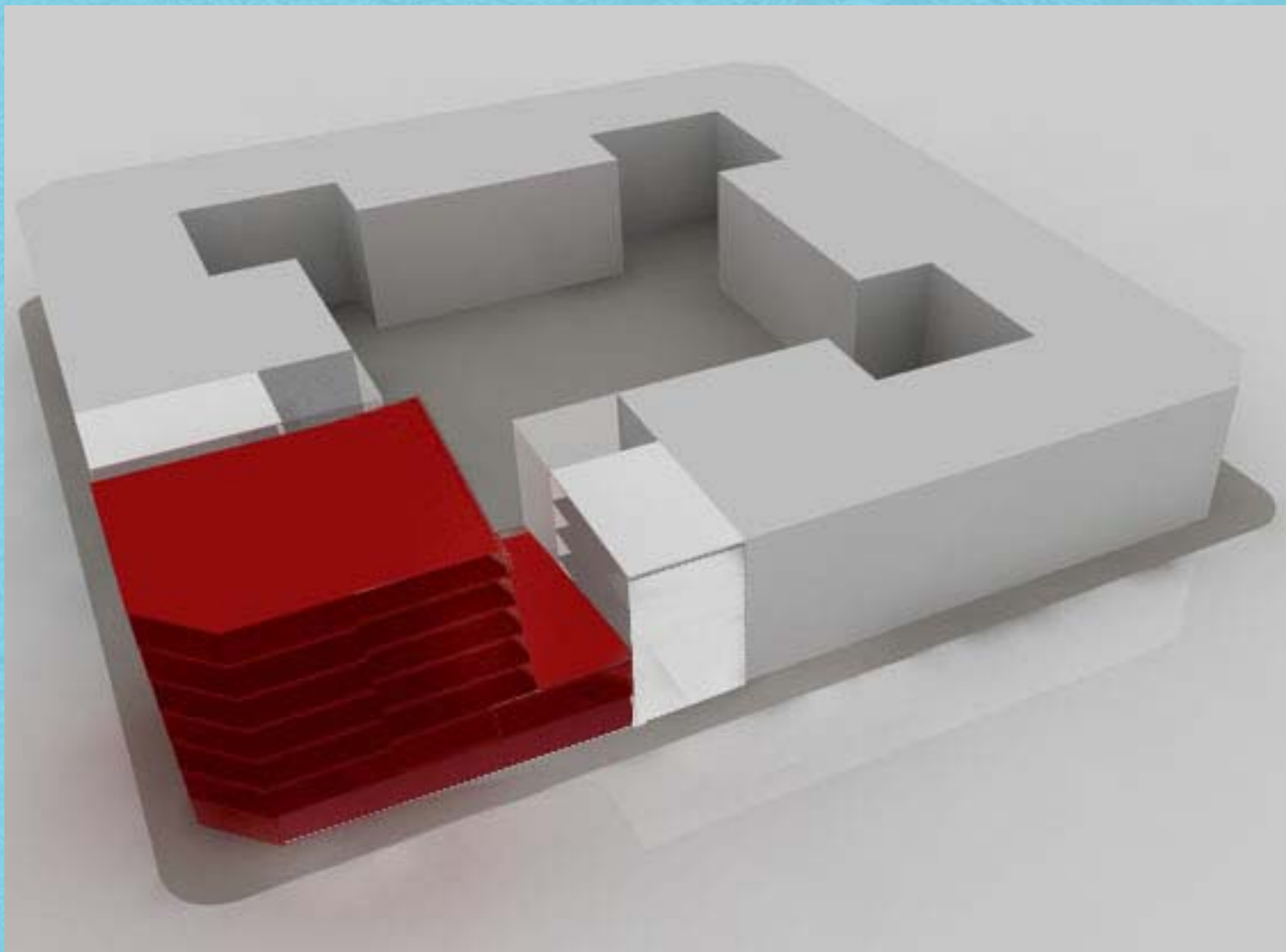
- En parcelas de esquina.
- Que ya existan edificios en ambos laterales y éstos sean PL o PSL (edificios de perímetro semilibre) que asocien los espacios urbanos entre paramentos laterales de los edificios.
- Que existiendo edificios entre medianeras, en una o ambas parcelas laterales, se materialice/n PSL adosado/s a los mismo/s de igual altura y profundidad (siempre que no excedan la LFI), como parte de una propuesta integral.
- No se admitirá la mancomunidad de espacios abiertos (para alcanzar dimensiones mínimas/elevar alturas) entre EPL/EPsL.

Tipología EPL no permitida entre tipologías EM

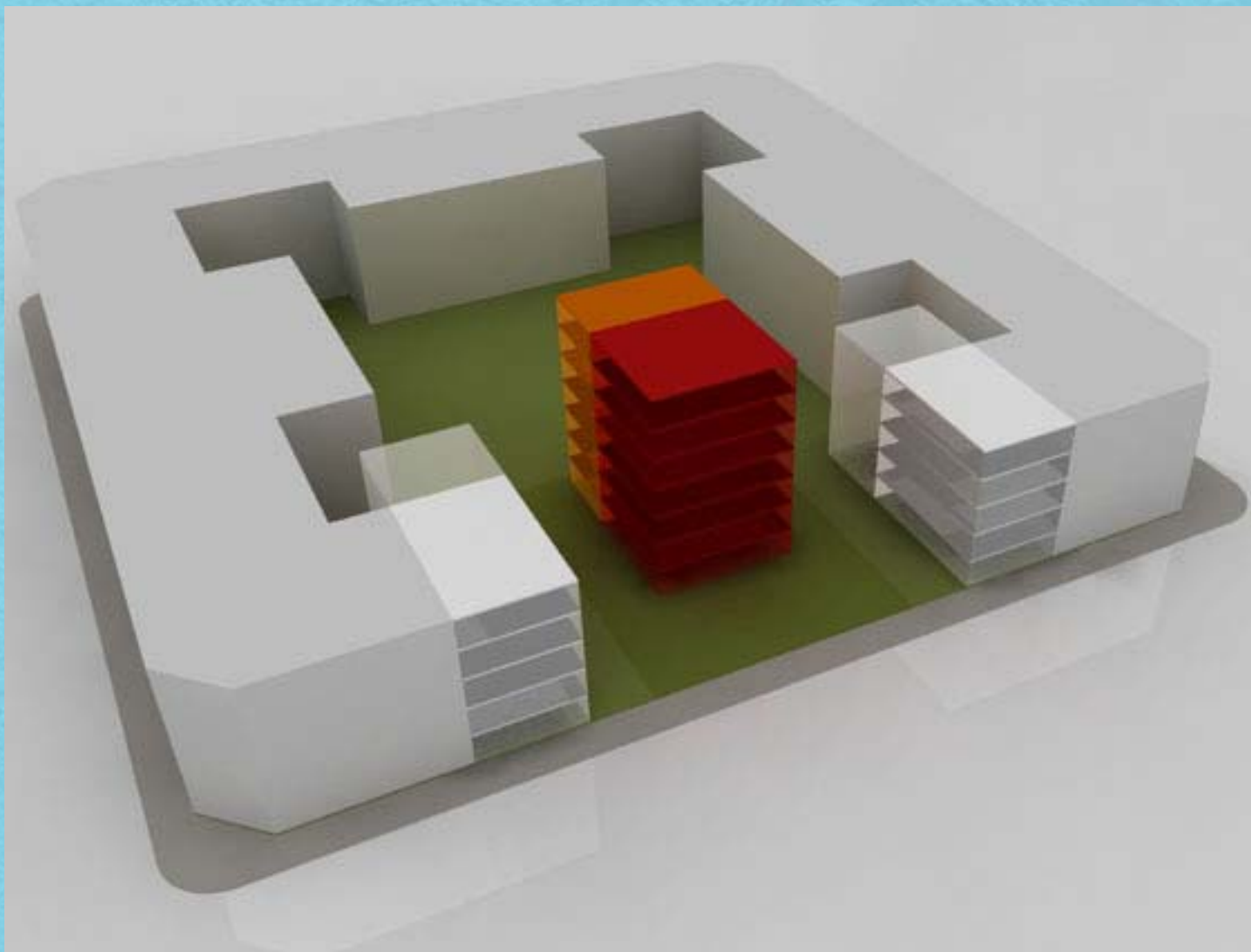


Tipología EPL permitida en parcelas de esquina

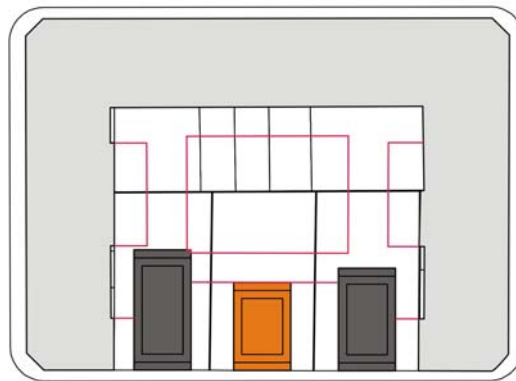




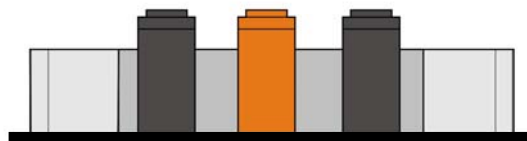
Tipología EPL permitida entre dos tipologías EPS



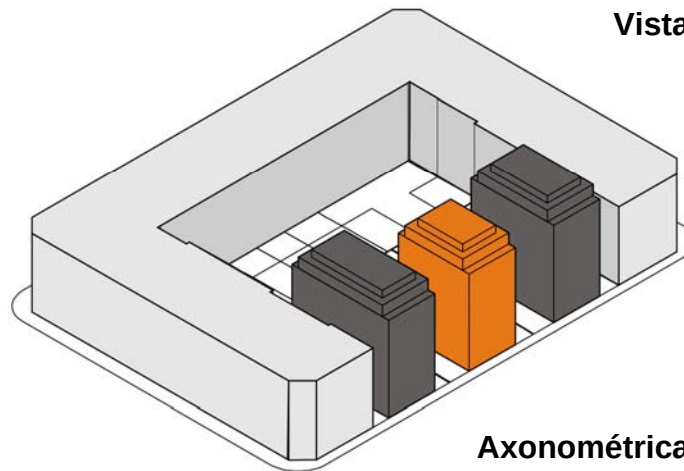
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Planta



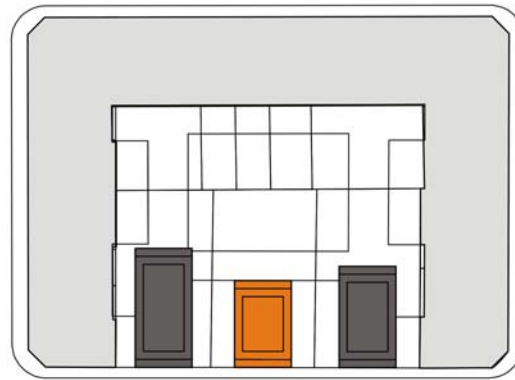
Vista



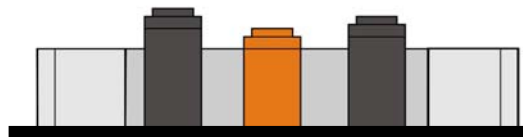
Axonométrica

EPL se permite si los edificios linderos son de PL profundidad $\frac{1}{4}$ = altura

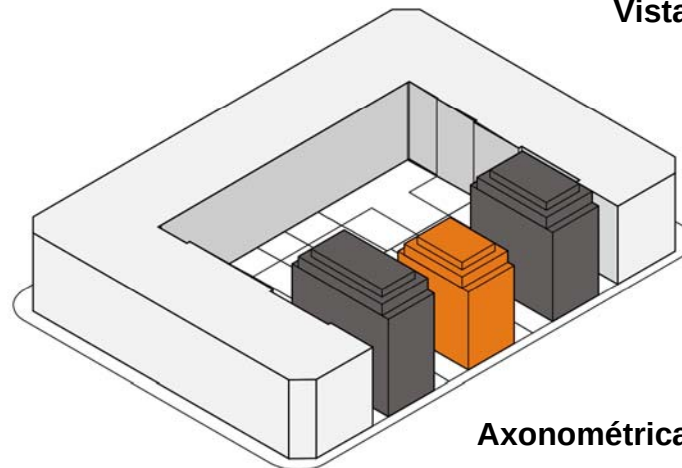




Planta



Vista



Axonométrica

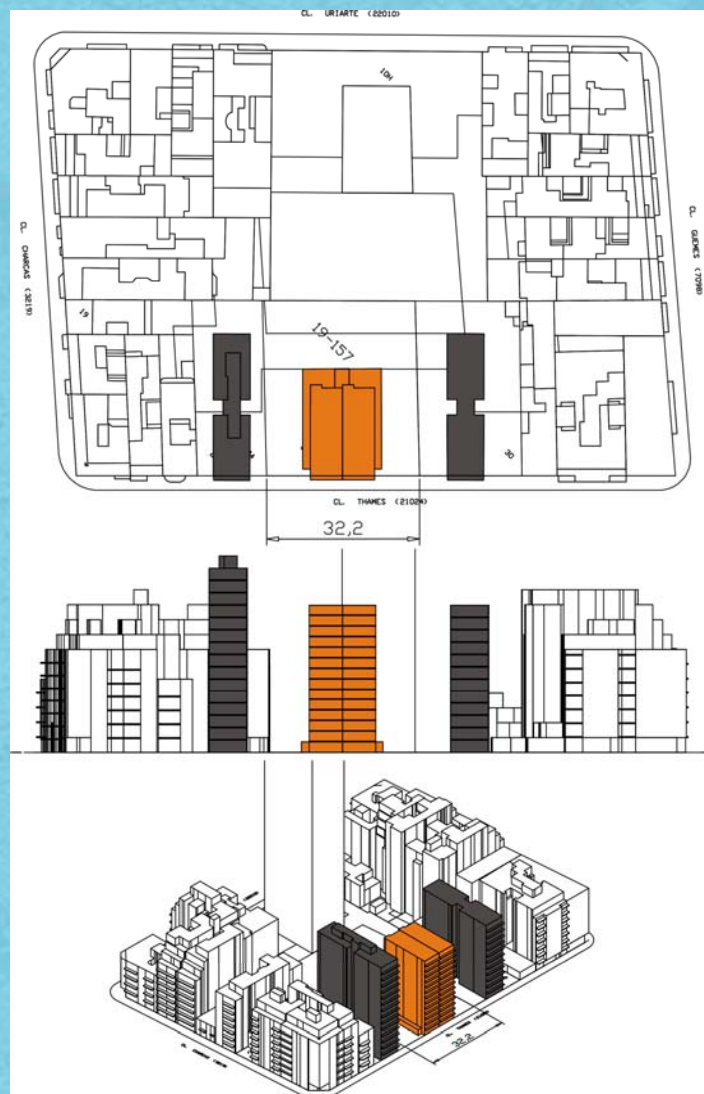
EPL se permite si los edificios linderos son de **PL**
 Alturas edificios linderos distintas
 Altura edificio a localizar menor



Respecto a las alturas

- En el caso de que la parcela a intervenir se encuentre flanqueada por PL, se adoptará la del PL lateral de menor altura.
- En el caso de que un lateral sea PL y el otro un PS, se adoptará como altura, la menor de las siguientes alternativas: (i) la altura del PL lateral; (ii) la altura del PSL más un plus de 6 m.
- En el caso de que los dos laterales sean EPSL, se adoptará la altura del PSL más alto más un plus de 6m.





Parcelas ancho mínimo
32,00m.
Altura lateral más bajo.

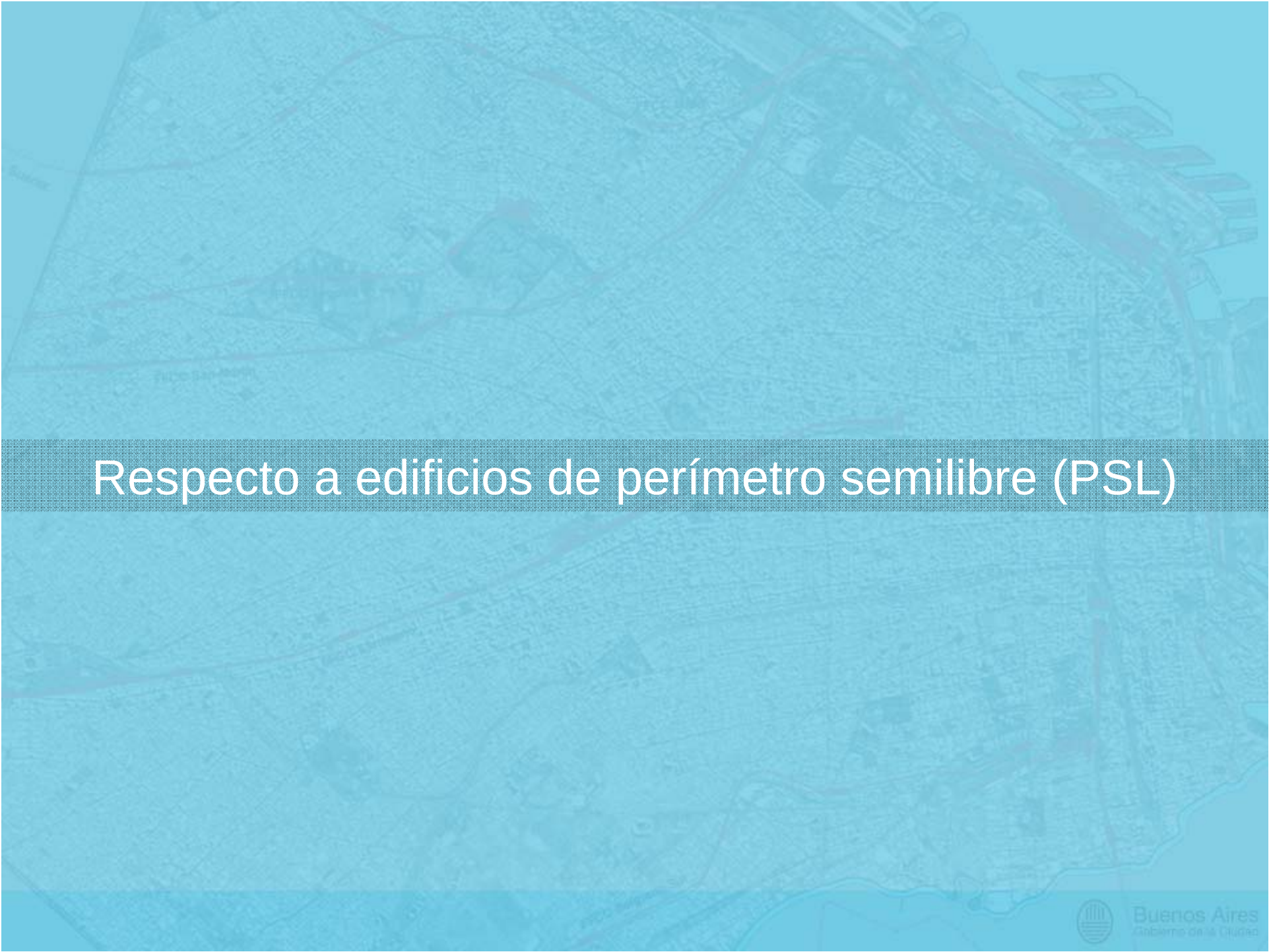


Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Respecto a las profundidades

- En el caso de que los dos laterales sean EPL sin recesos (L.E cuerpo principal coincidente con L.O), no se admitirá receso de la L.O y la profundidad no excederá la LFI.
- En el caso de que los dos laterales sean EPL cuyos cuerpos principales estén retirados de la L.O, se exigirá un receso igual al de cualquiera de ellos y se admitirá que exceda la LFI en igual dimensión que el receso (sin sobrepasar la L.I.B.).



An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The city's grid-like street pattern and various urban features are visible through the blue tint. A horizontal band of slightly darker blue texture is positioned behind the main title text.

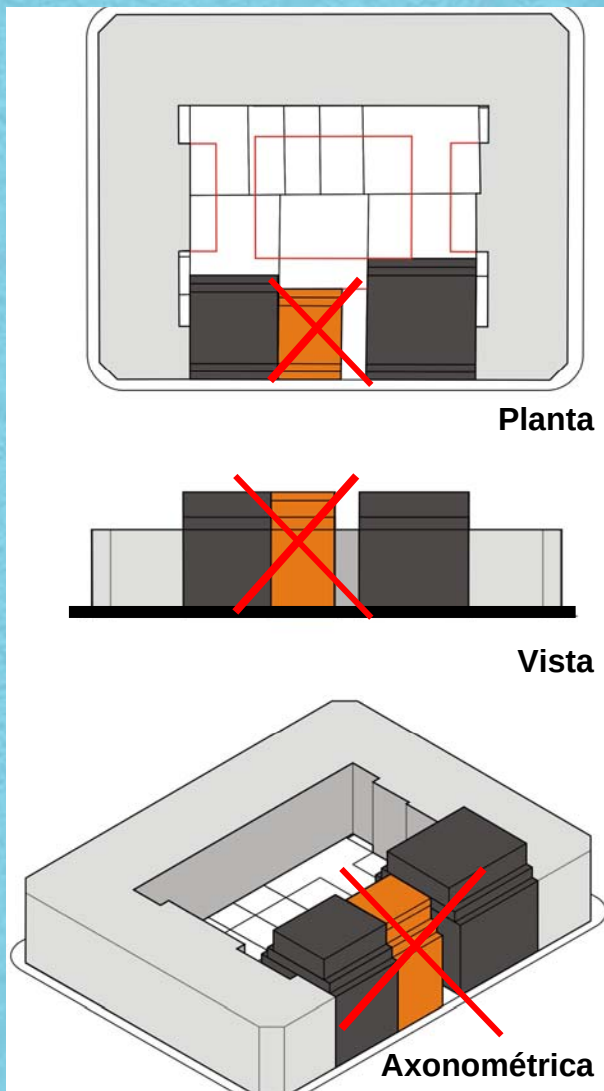
Respecto a edificios de perímetro semilibre (PSL)



Respecto a edificios de perímetro semilibre (PSL)

- Se admitirán sólo en los casos en que el otro lindero sea un EPL o EPS, o cuando formen parte de un proyecto integral de EPL, según lo establecido en el punto anterior.
- Si la parcela linda con un EPL o EPS existente y tiene un ancho no inferior a 8,50 m., será obligatoria la concreción de un EPS, retirado 4 m del deslinde de ambos predios que asocie los espacios urbanos entre paramentos laterales de los edificios.

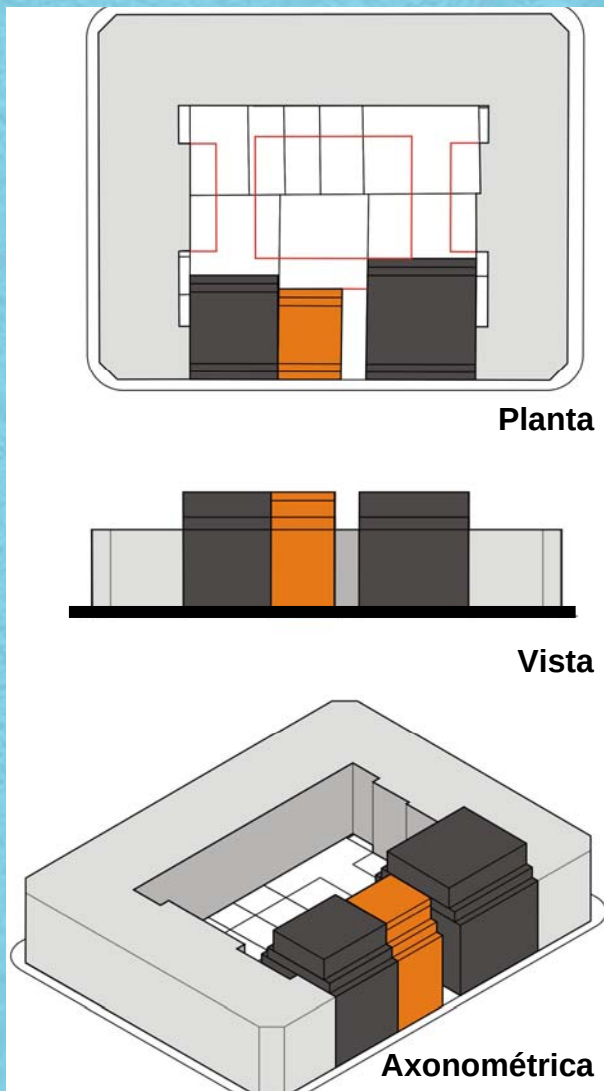




EPS no se permite si los edificios linderos son **EEM**



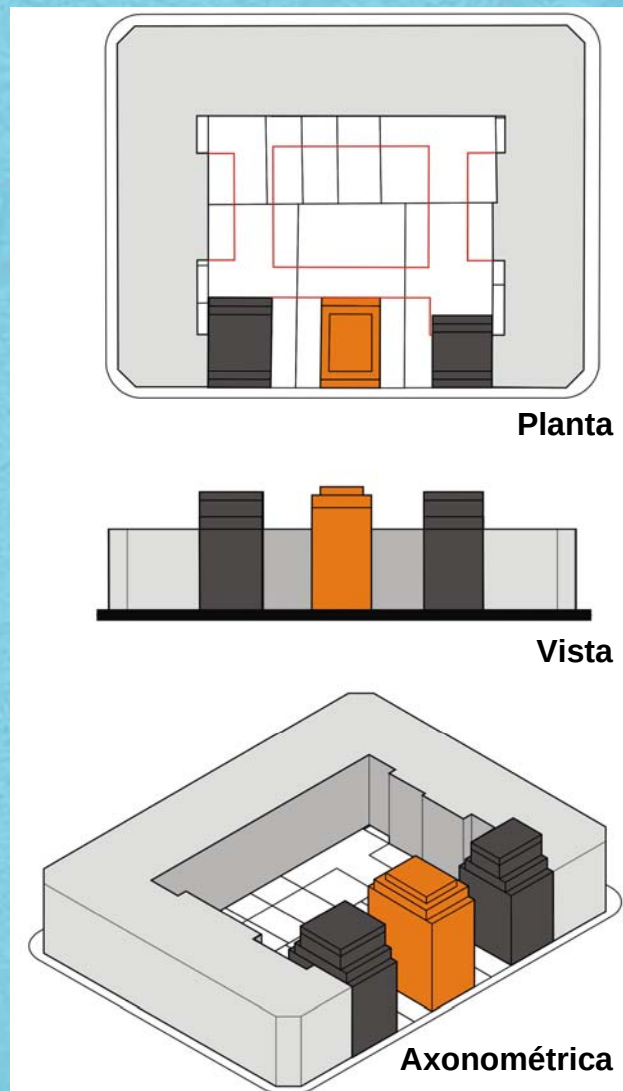
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



EPS se permite si los
edificios linderos son de
EPL O EPS



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



EPS se permite si los edificios linderos son de **EPSP**



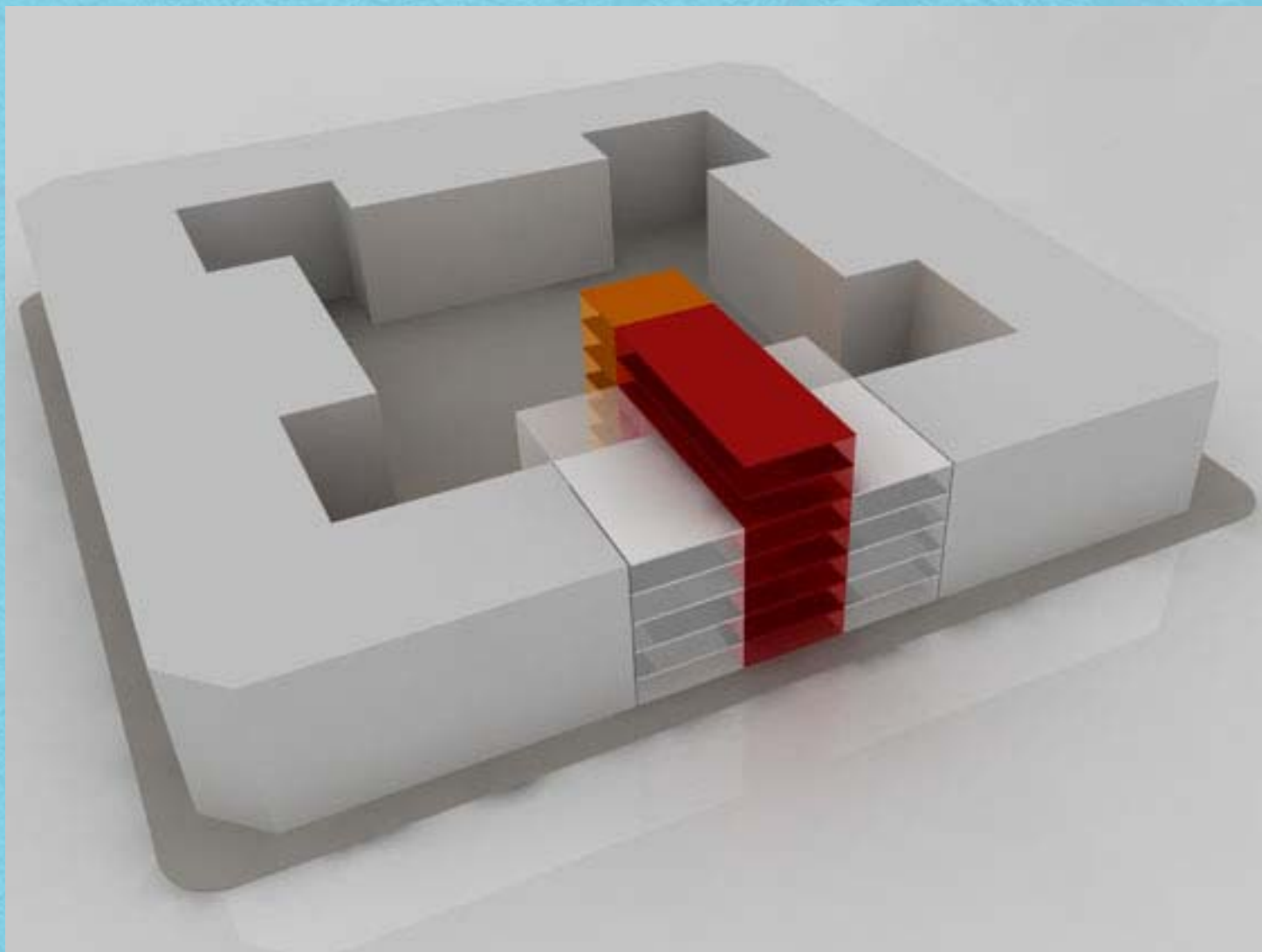
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, is shown with a semi-transparent blue overlay. The overlay features a grid of white lines, possibly representing a planning or zoning map. The text "Respecto a edificios entre medianeras" is centered on a dark blue horizontal band across the middle of the image.

Respecto a edificios entre medianeras



Parcela poco desarrollo frente, se admite solo tipología EM



En los distritos R2aI, R2aII, C1, C2 y C3I se fija como altura máxima sobre LO o LE, la que resulte menor de las siguientes alternativas:

- La resultante de aplicar las tangentes correspondientes al distrito.

La resultante de aplicar para los predios frentistas a vía pública de ancho, entre L.O.:

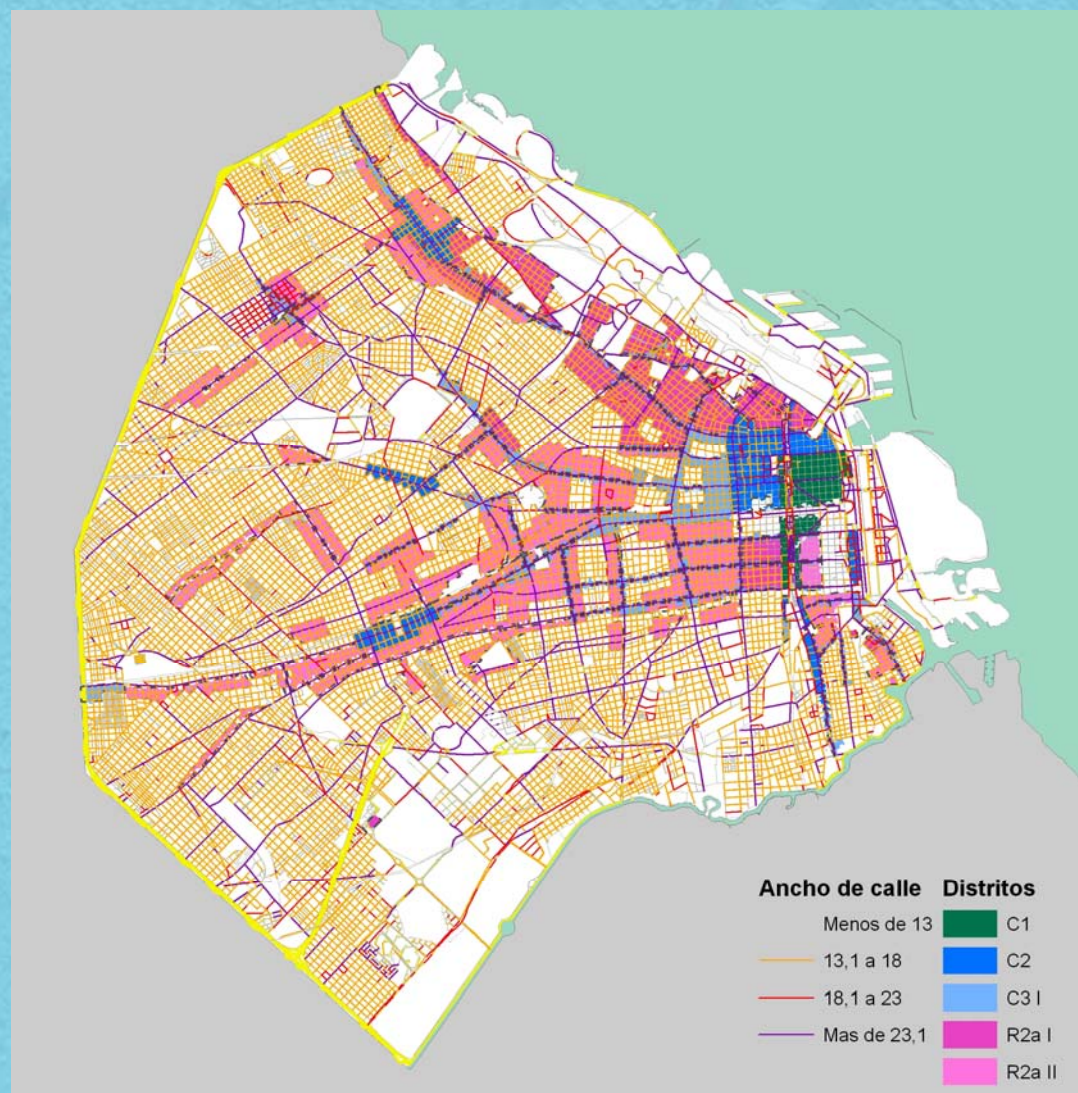
- | | |
|--------------------------|----------------|
| • Menor de 13 m. | = 15 m. |
| • De 13 a menos de 18 m. | = 21 m. |
| • De 18 a menos de 23 m. | = 24 m. |
| • De 23 m. y más | = 30 m. |

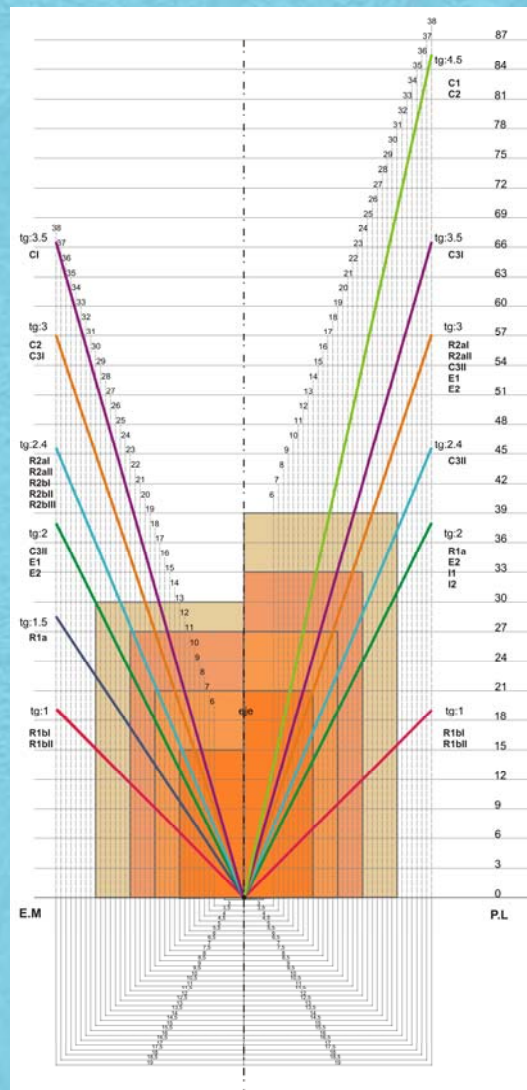


Clasificación de la red vial de la ciudad según anchos de calle



Alturas según ancho de calle y distrito





Alturas fijadas según
tangente contrapuestas
con alturas máximas
sobre LO o LE, según
ancho de vía pública.

$$r = h/d$$

$$r = tg$$

h = altura máxima

d = $\frac{1}{2}$ ancho de calle

EM = entre medianeras

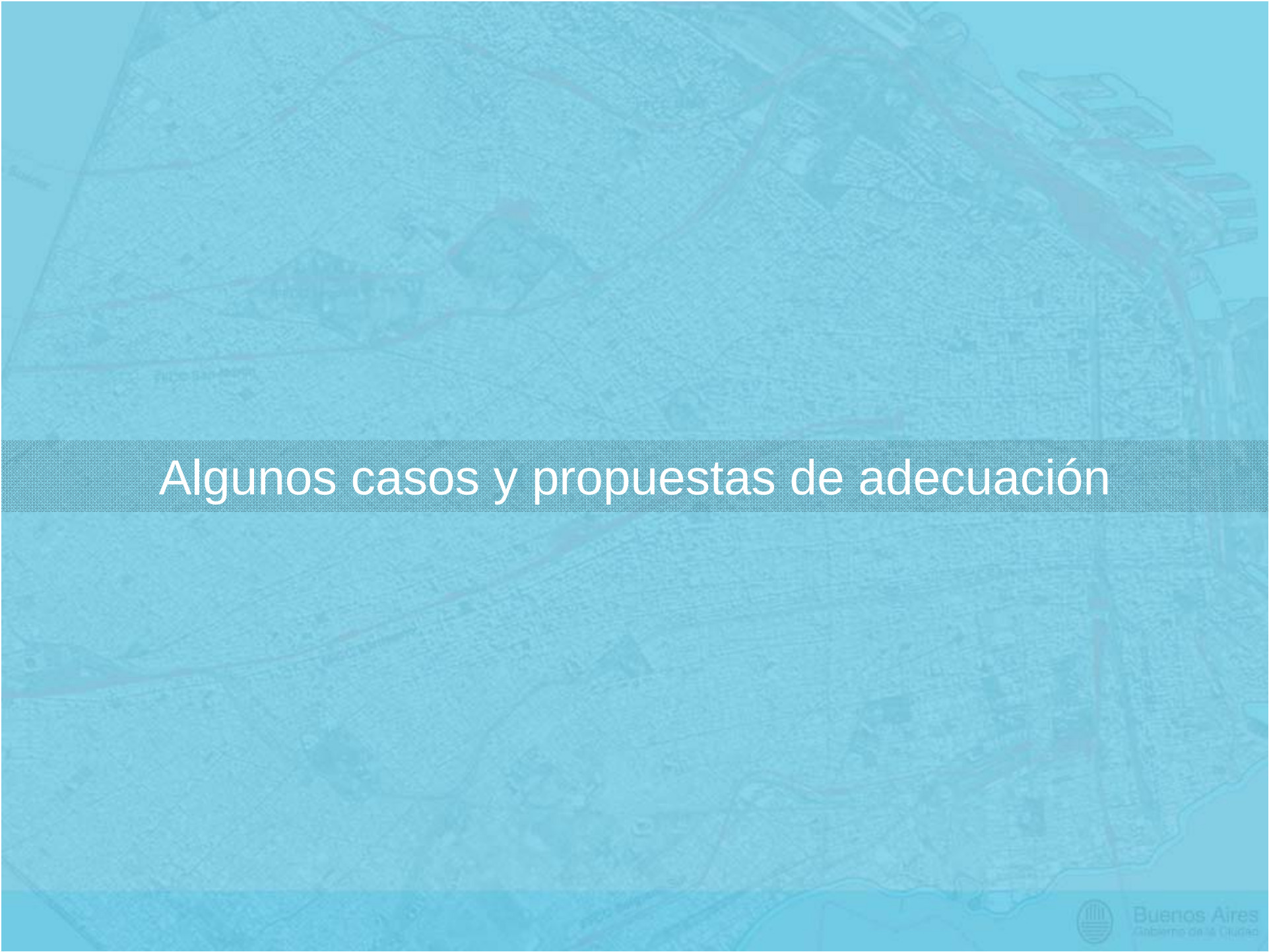
PL = perímetro libre



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

- Para el caso de parcelas frentistas a las avenidas Libertador, Figueroa Alcorta, Leandro N. Alem y Paseo Colón, se establece una altura máxima de 38 m.
- En los restantes distritos se mantendrán las alturas máximas vigentes.



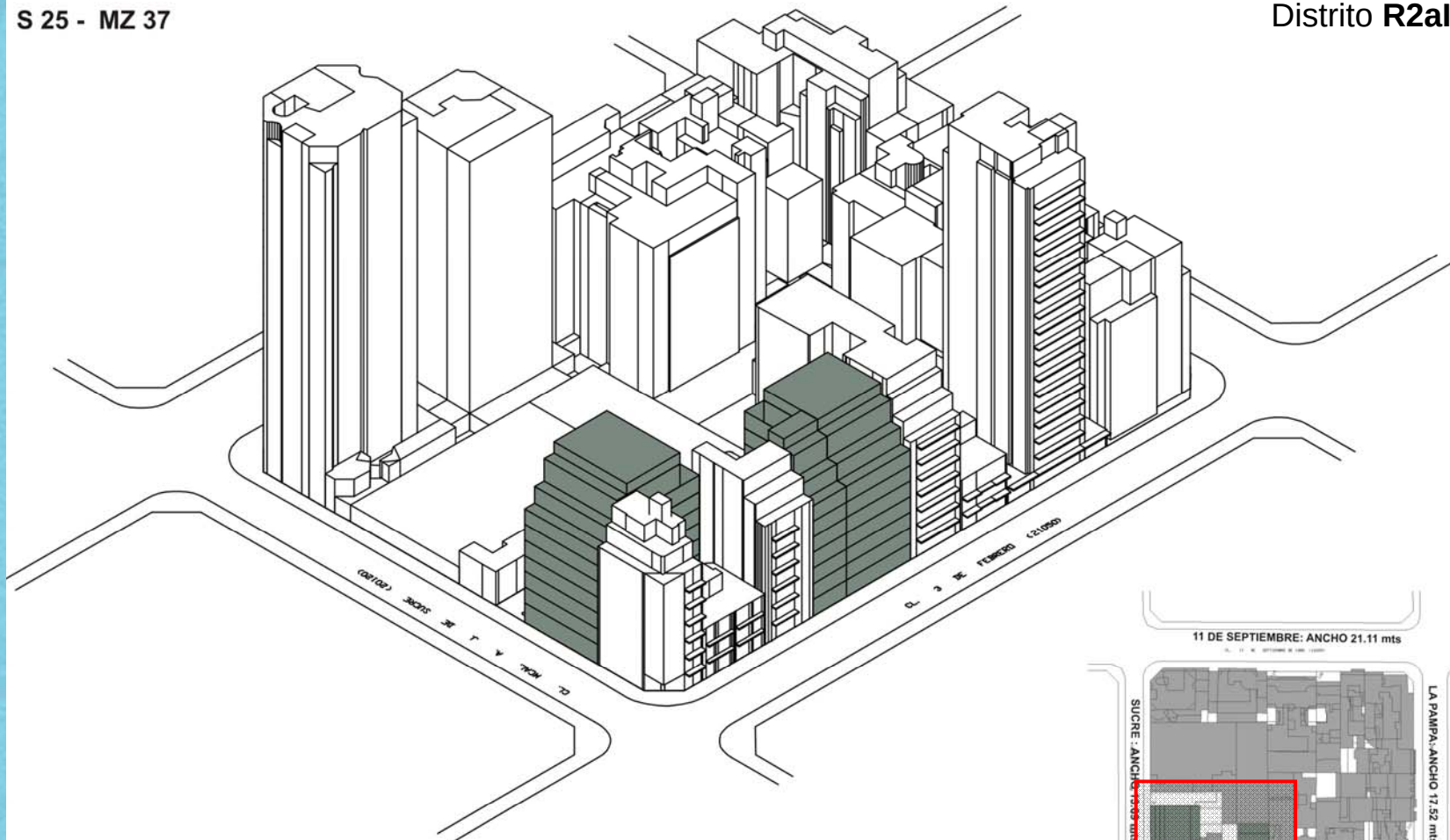
An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The overlay features a network of red lines, likely representing proposed infrastructure or urban planning projects. The text "Algunos casos y propuestas de adecuación" is centered in a white, sans-serif font within a horizontal band across the middle of the image.

Algunos casos y propuestas de adecuación



S 25 - MZ 37

Distrito R2aI



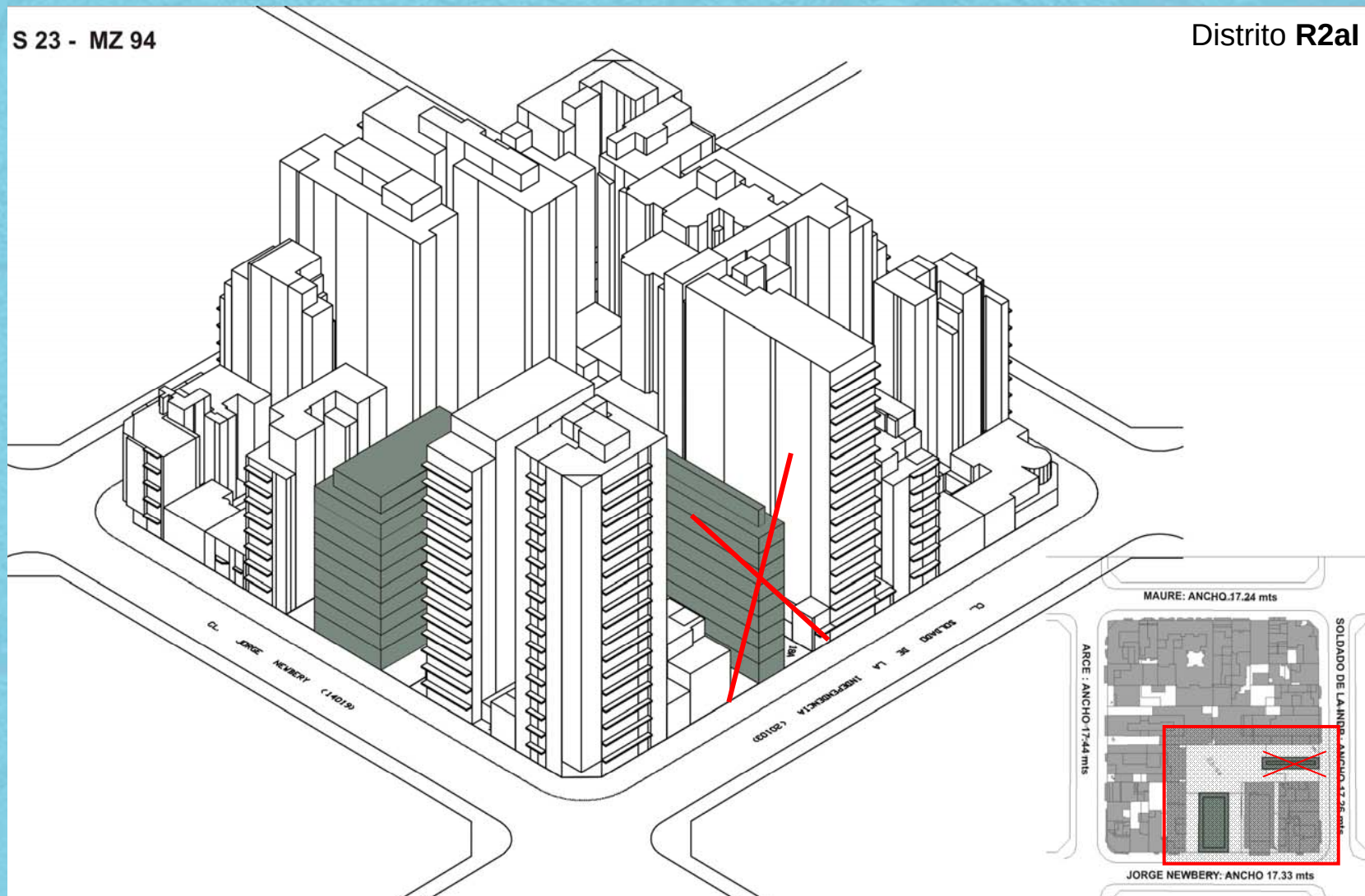
NOTA: ALTURA PROPUESTA 21mts.
SEGUN CODIGO OFICIAL ALTURA MAX.L.O 20.78 mts,
PLANO LIMITE 27.78 mts, MAS 2mts DE SOBRE RECORRIDO



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 23 - MZ 94

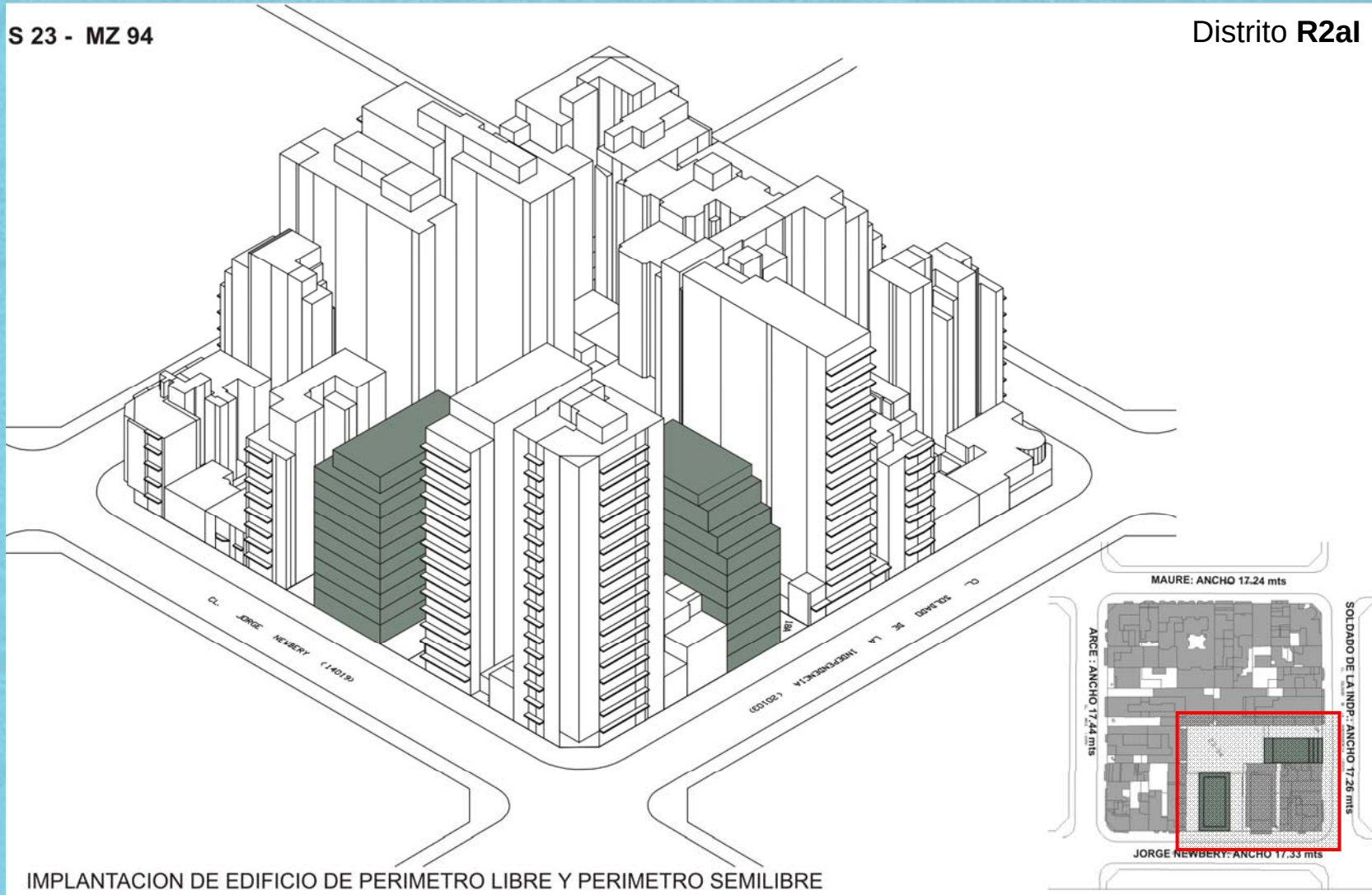
Distrito R2aI



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 23 - MZ 94

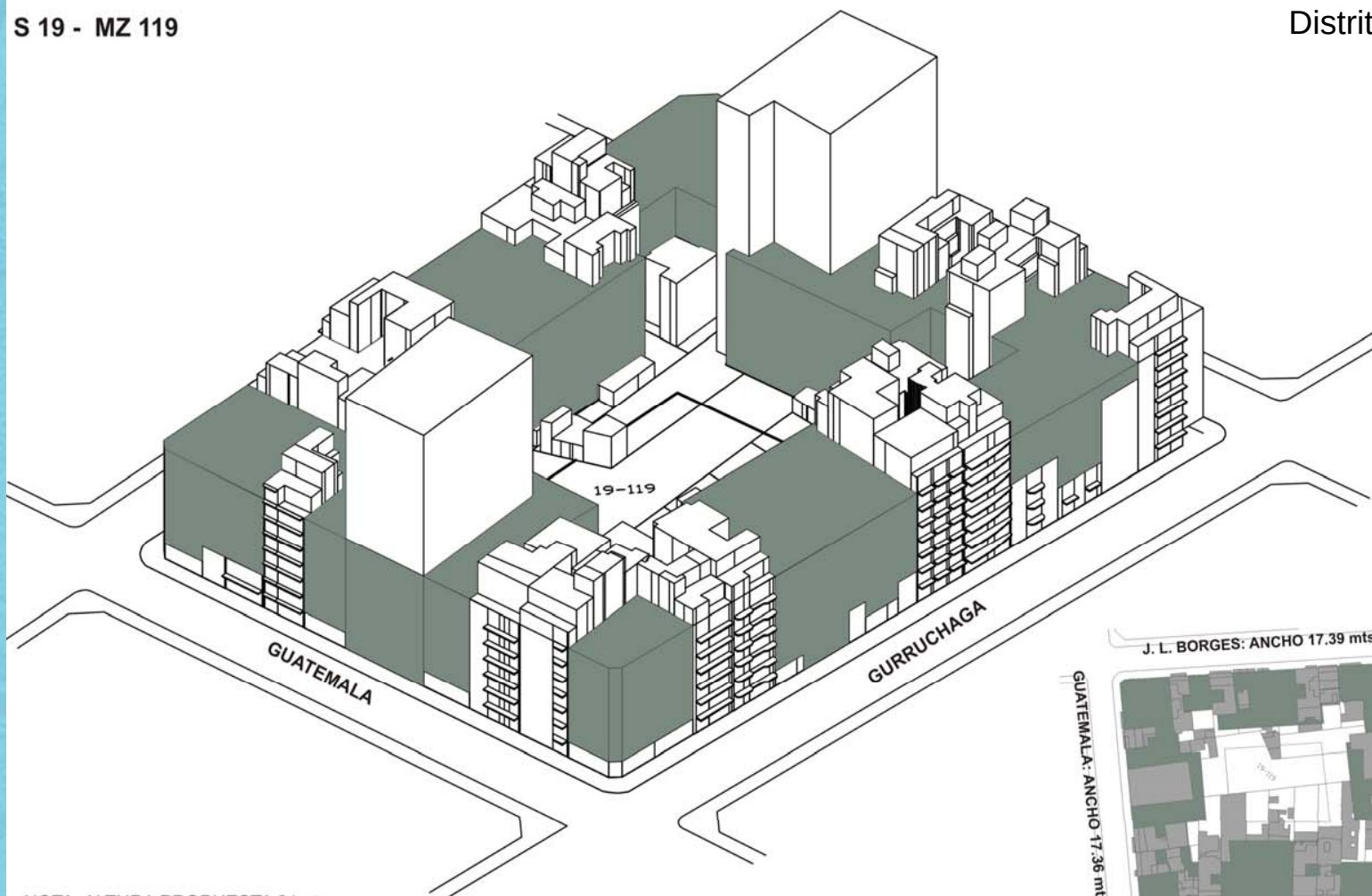
Distrito R2aI



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 19 - MZ 119

Distrito R2aI



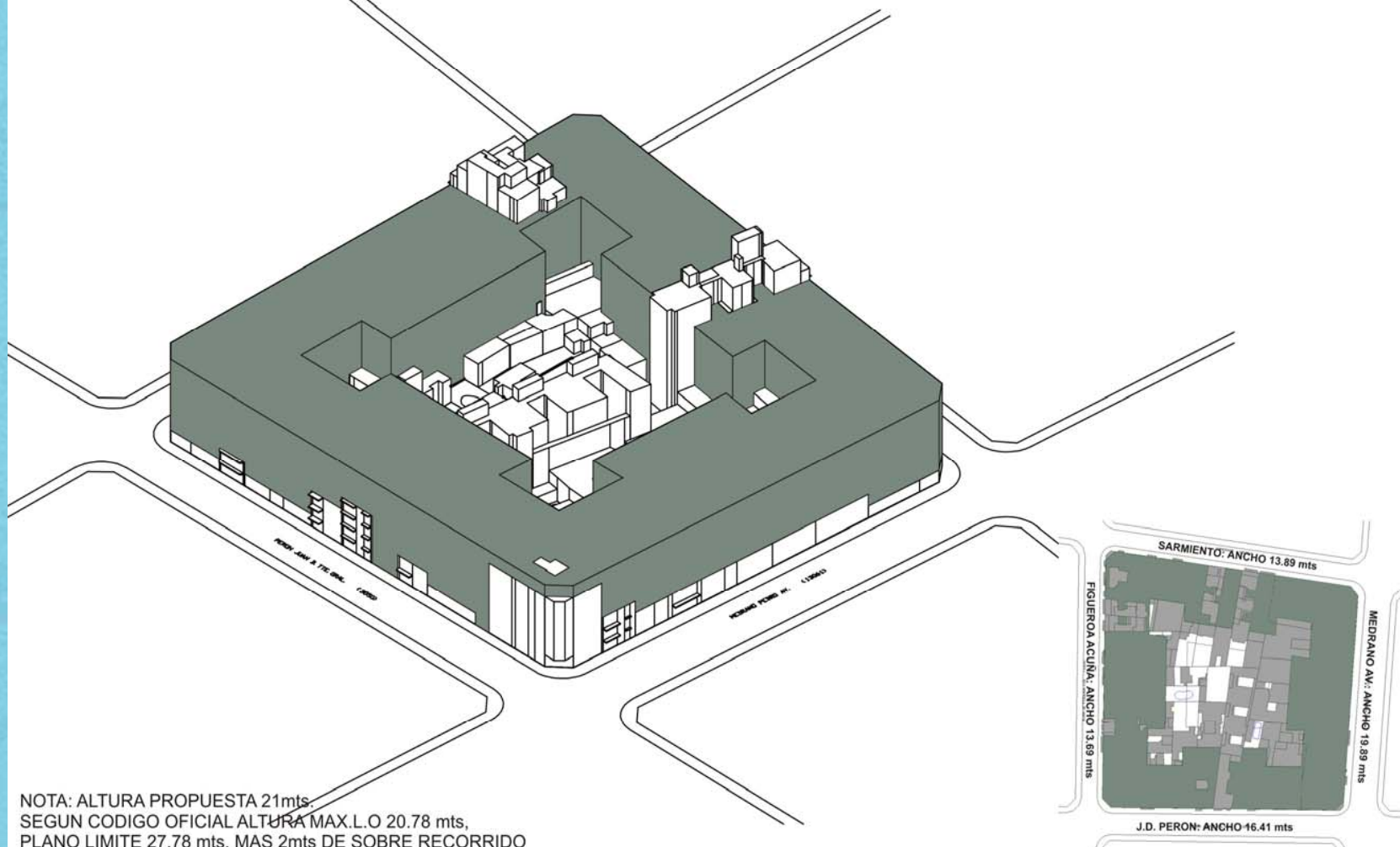
NOTA: ALTURA PROPUESTA 21mts.
SEGUN CODIGO OFICIAL ALTURA MAX.L.O 20.78 mts,
PLANO LIMITE 27.78 mts, MAS 2mts DE SOBRE RECORRIDO



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 17 - MZ 79

Distrito R2aI

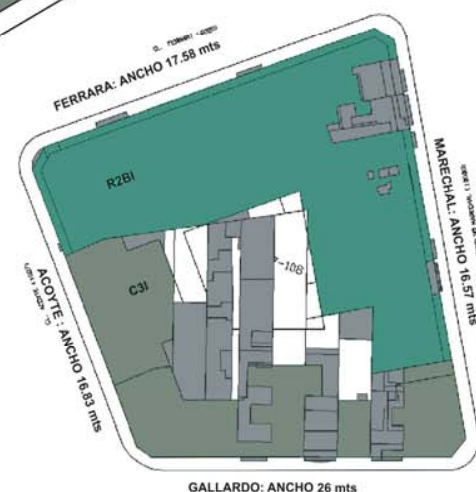
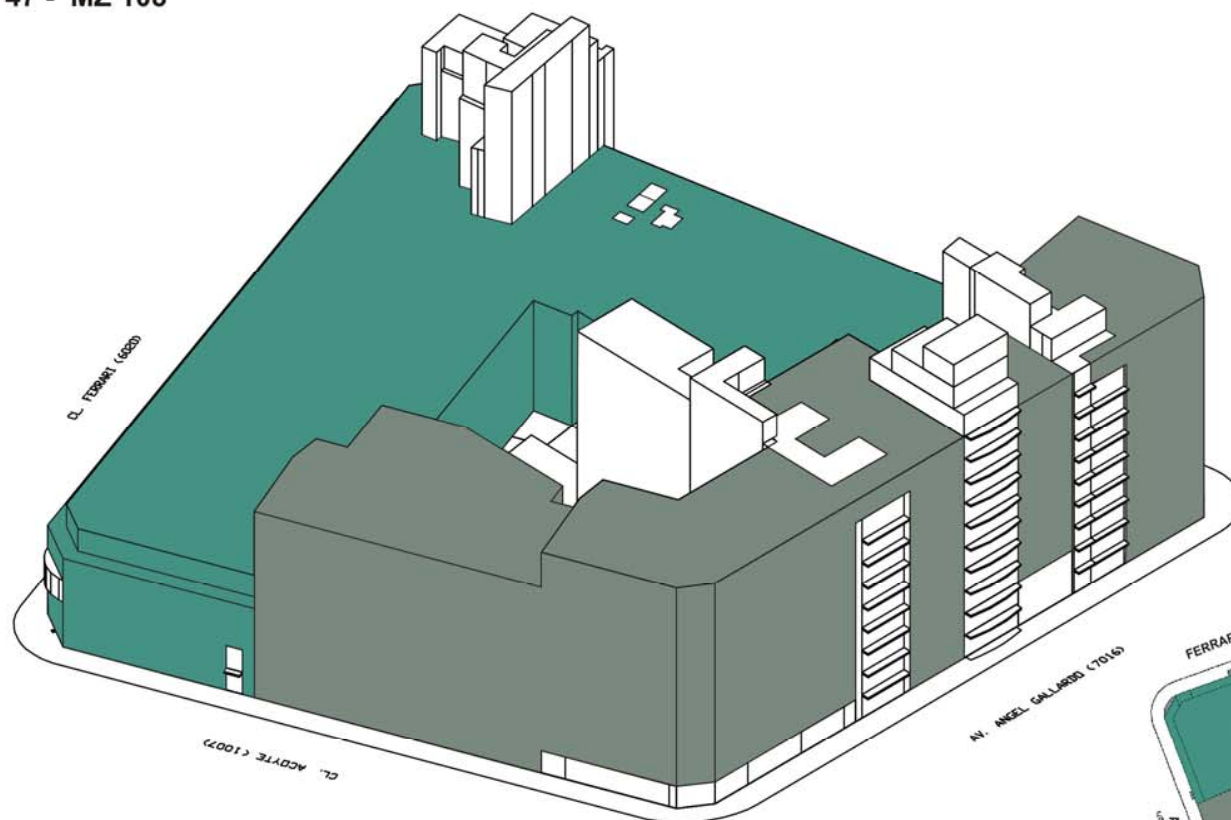


Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Volumetría según código vigente

S 47 - MZ 108

Distrito **C3I**



NOTA: SEGUN CODIGO

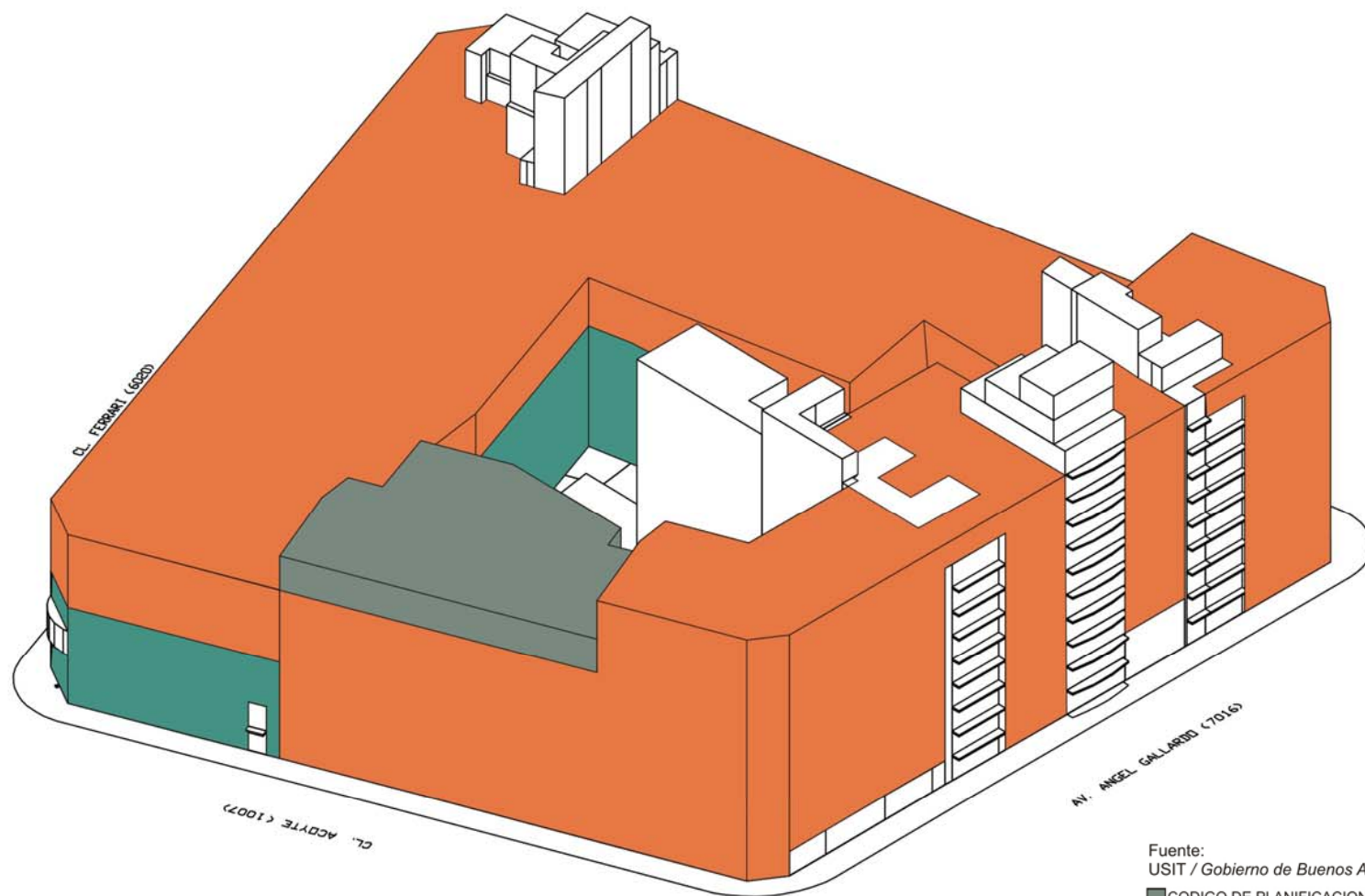


Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Código - Disposición preliminar = prevalece menor altura

S 47 - MZ 108

Distrito C3I



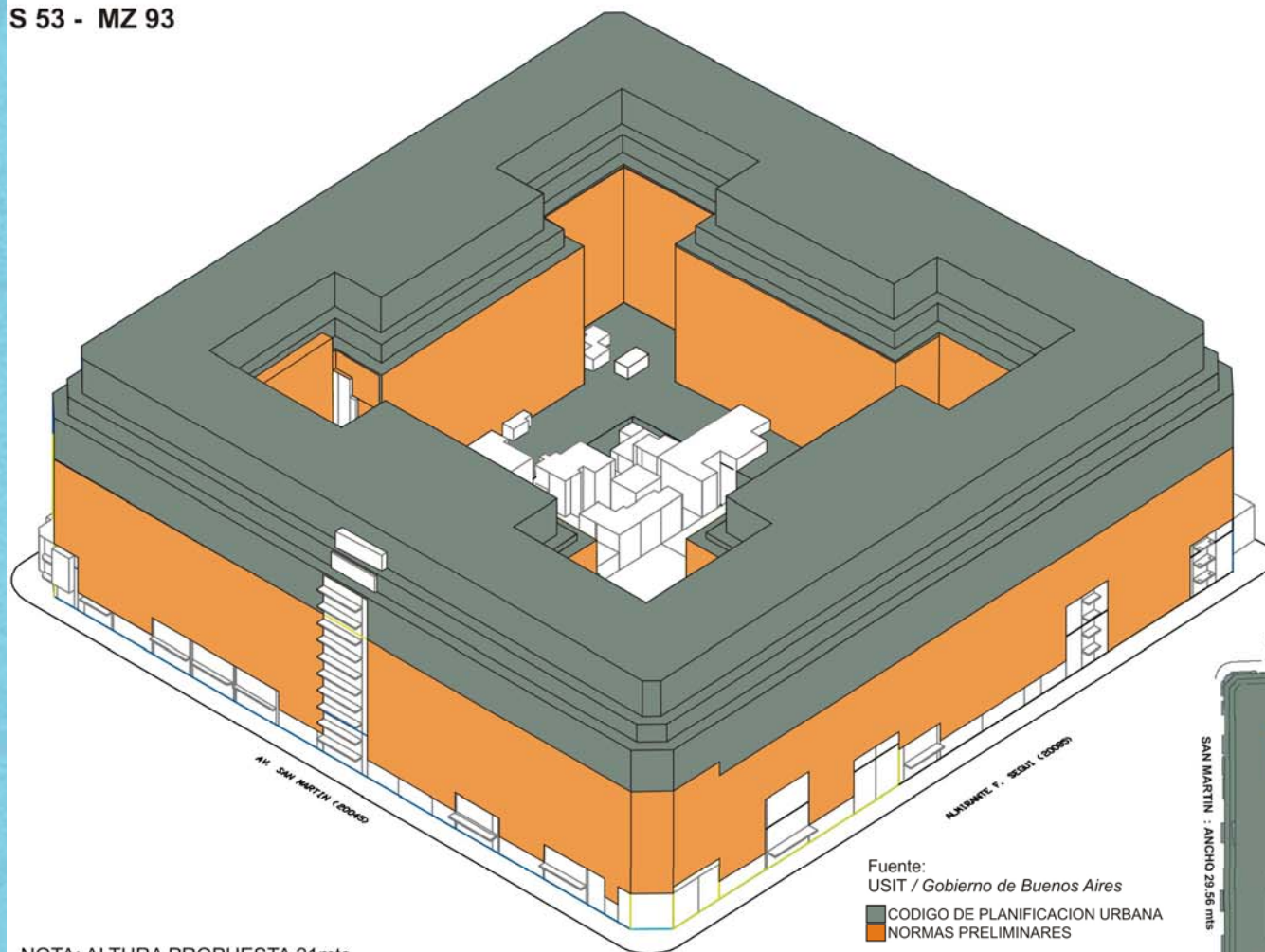
NOTA: NORMA PROPUESTA, CRUCE CON CODIGO

Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires
CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
NORMAS PRELIMINARES

Código - Disposición preliminar = prevalece menor altura

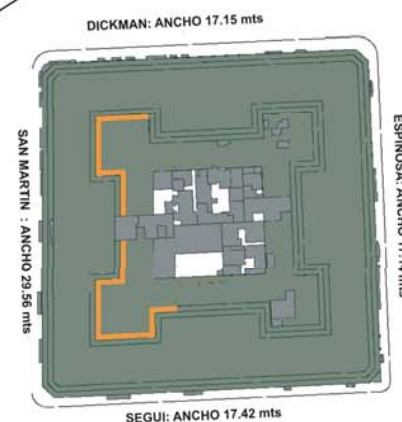
S 53 - MZ 93

Distrito C2



NOTA: ALTURA PROPUESTA 21mts.
SEGUN CODIGO OFICIAL ALTURA MAX.L.O 20.78 mts,
PLANO LIMITE 27.78 mts, MAS 2mts DE SOBRE RECORRIDO

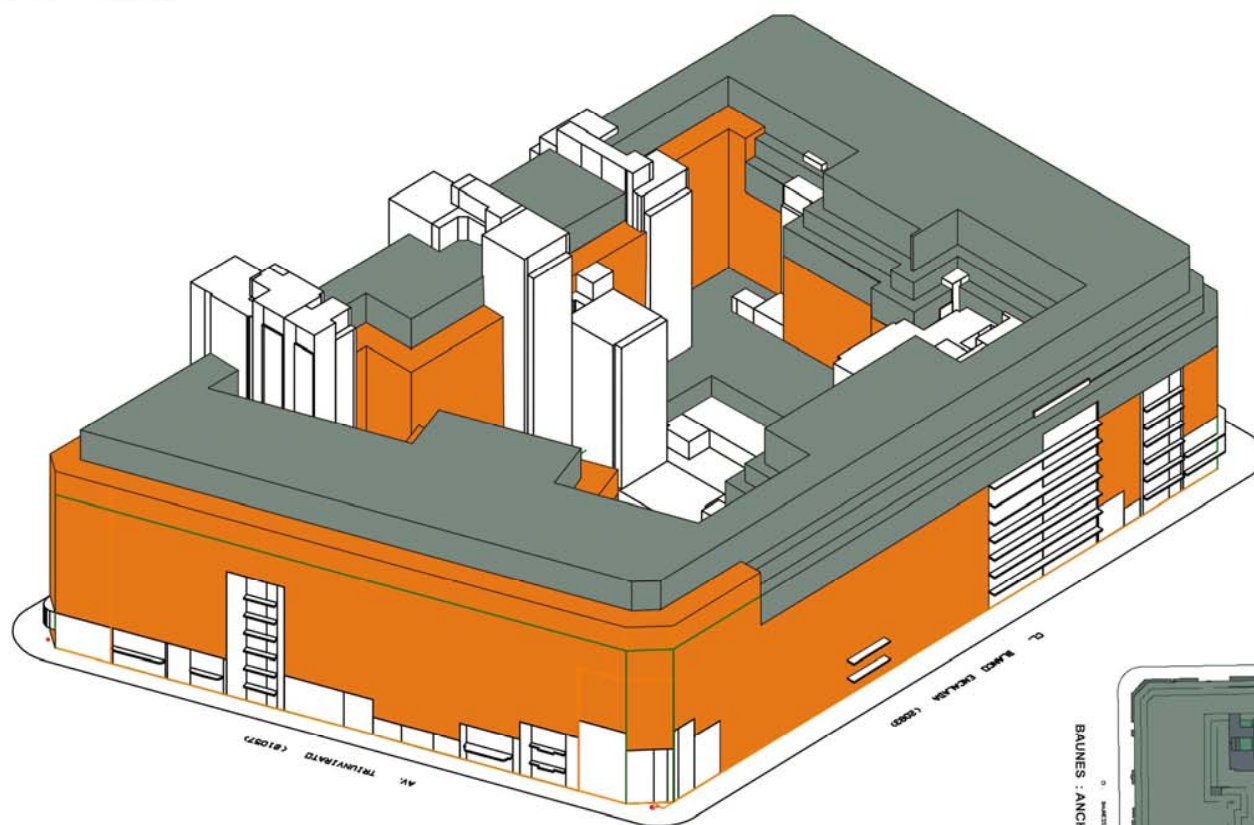
Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires
■ CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
■ NORMAS PRELIMINARES



Código - Disposición preliminar = prevalece menor altura / persiste enrase

S 51 - MZ 48

Distrito C3I



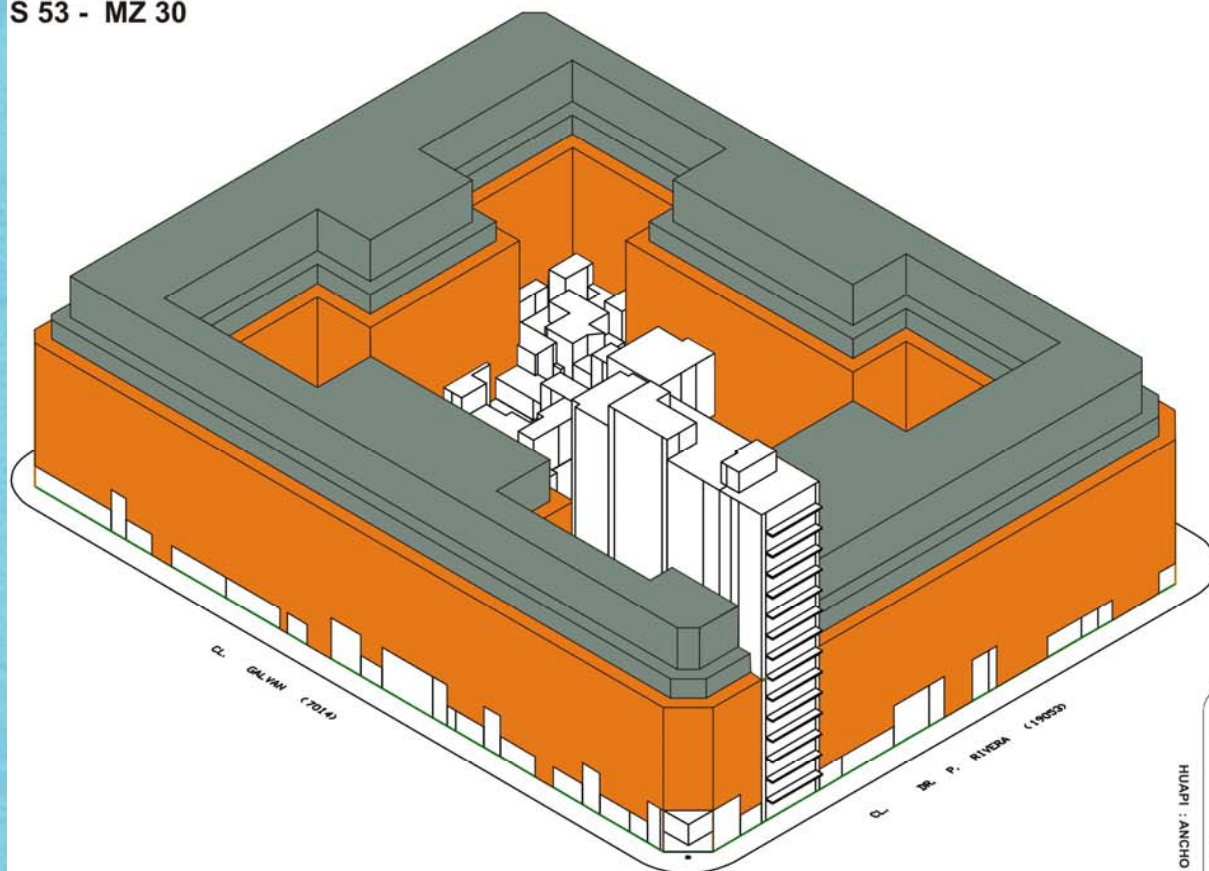
Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires
■ CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
■ NORMAS PRELIMINARES



IMPLANTACION SEGUN NORMAS PRELIMINARES Y SEGUN CODIGO

S 53 - MZ 30

Distrito R2aII



Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires

■ CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
■ NORMAS PRELIMINARES



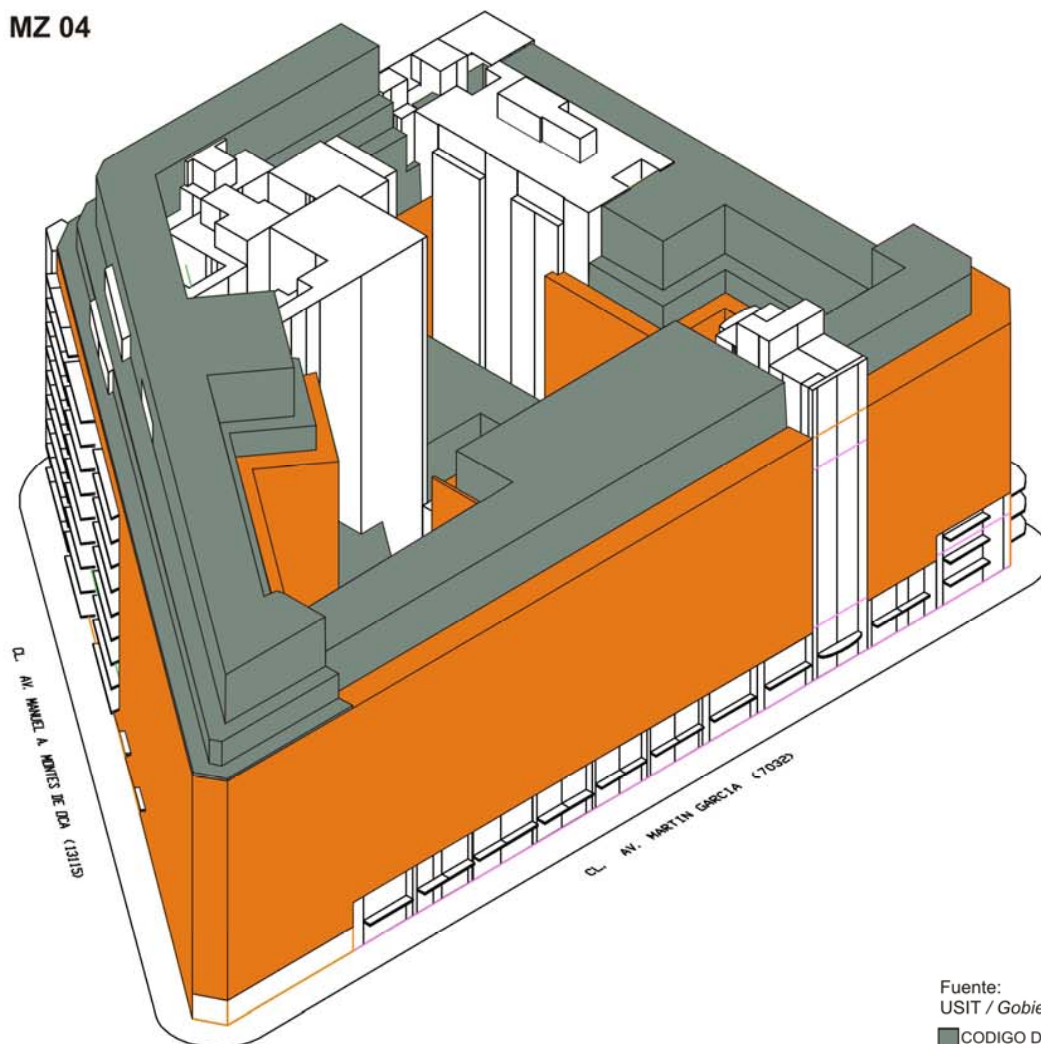
IMPLANTACION SEGUN NORMAS PRELIMINARES Y SEGUN CODIGO



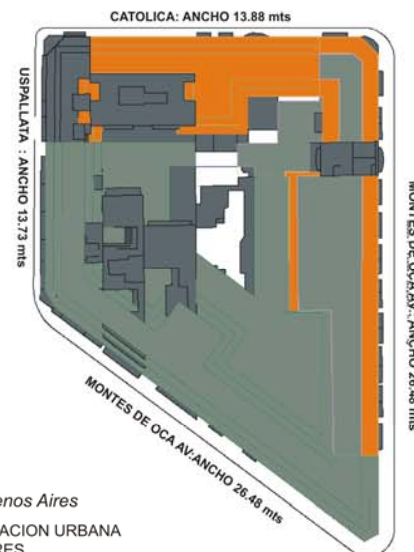
Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 08 - MZ 04

Distrito R2aII - C2 - C3II



IMPLANTACION SEGUN NORMAS PRELIMINARES Y SEGUN CODIGO

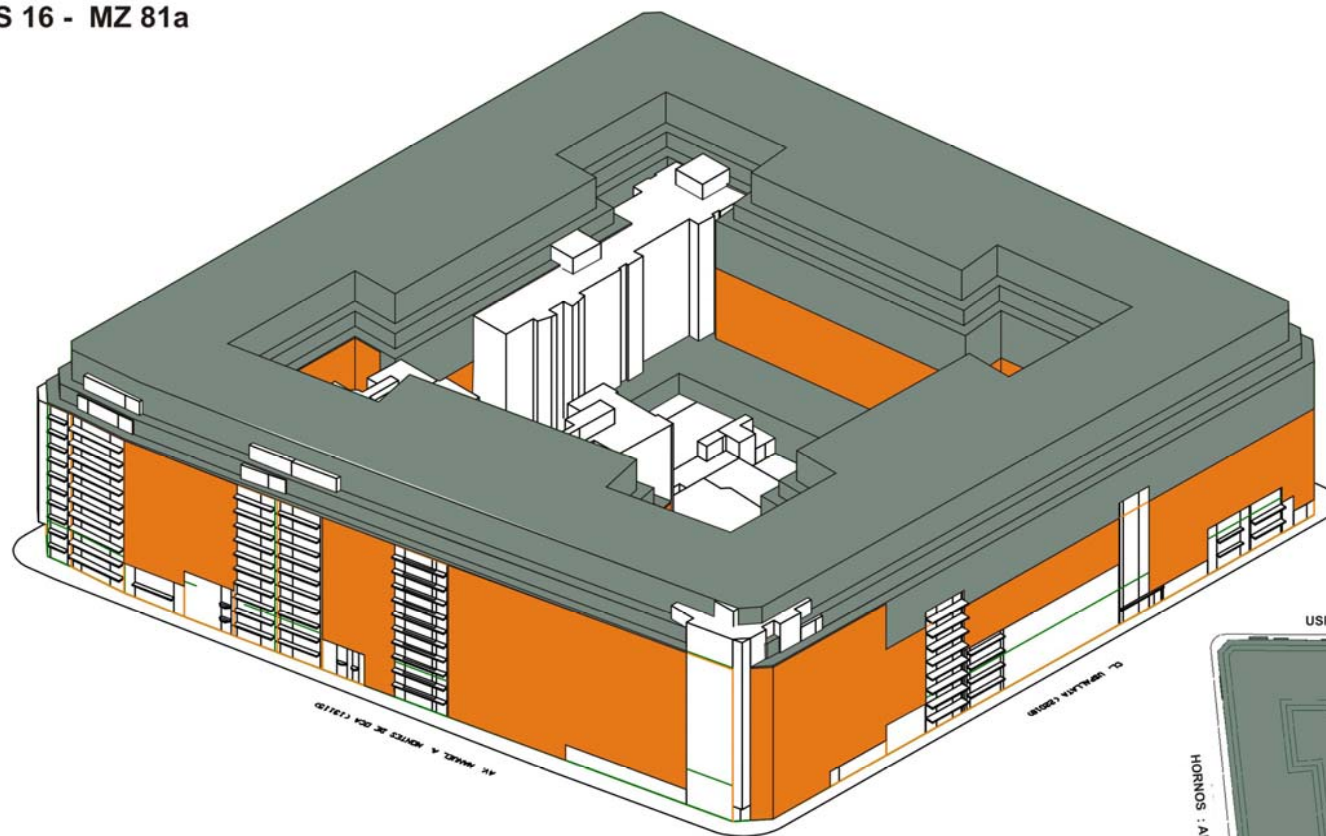


Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires

■ CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
■ NORMAS PRELIMINARES

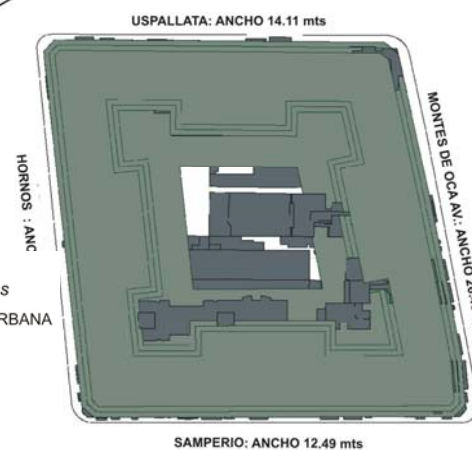
S 16 - MZ 81a

Distrito C2



Fuente:
USIT / Gobierno de Buenos Aires

■ CODIGO DE PLANIFICACION URBANA
■ NORMAS PRELIMINARES

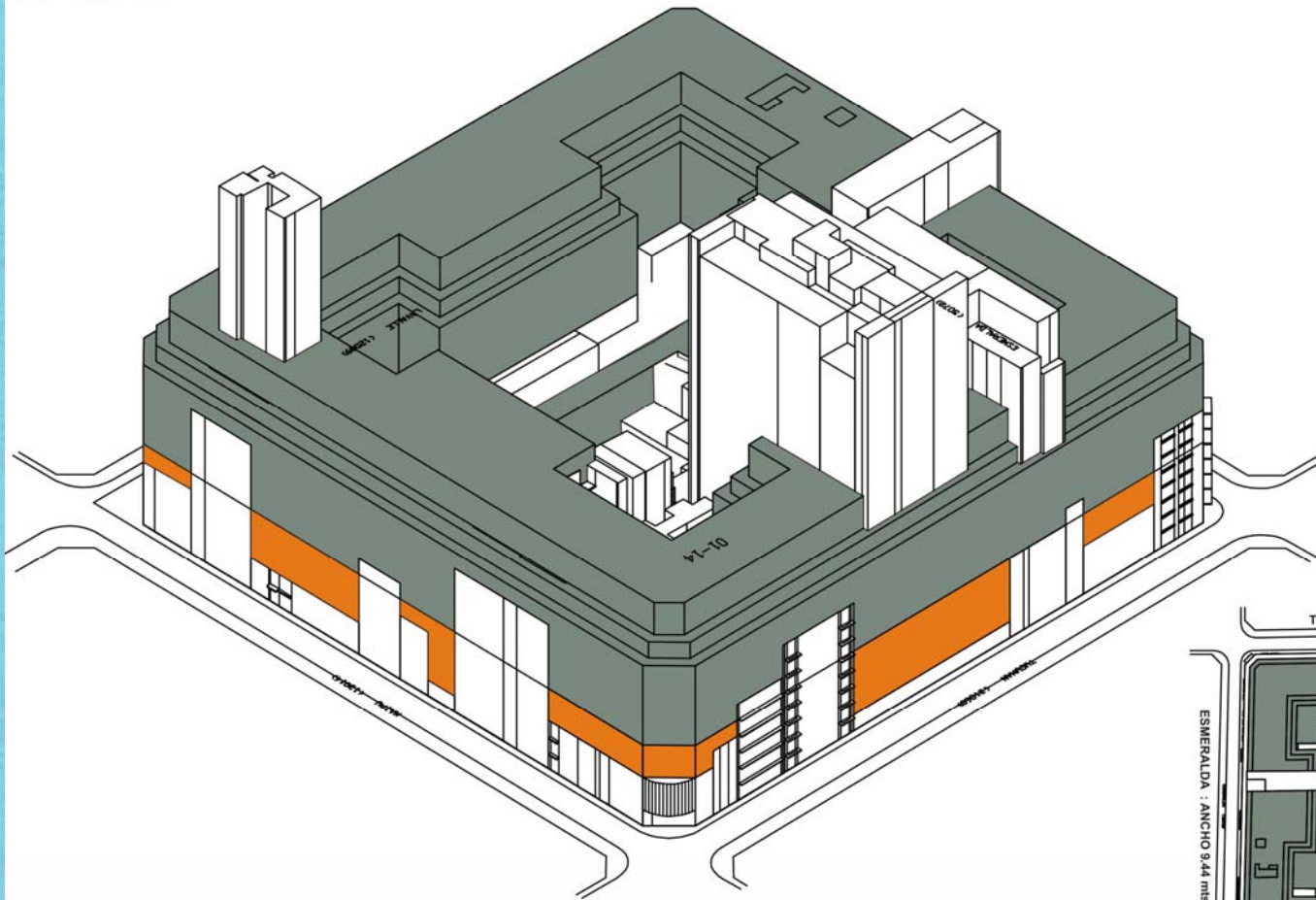


IMPLANTACION SEGUN NORMAS PRELIMINARES Y SEGUN CODIGO

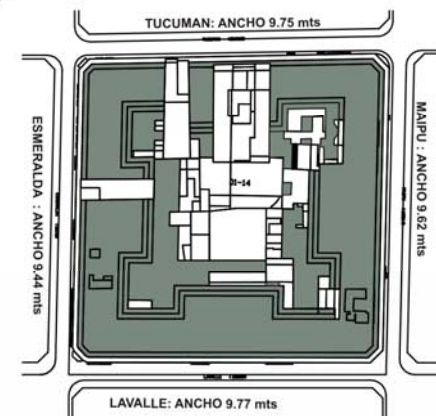


Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 1 - MZ 14



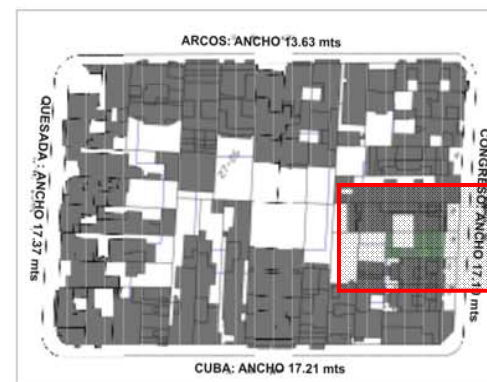
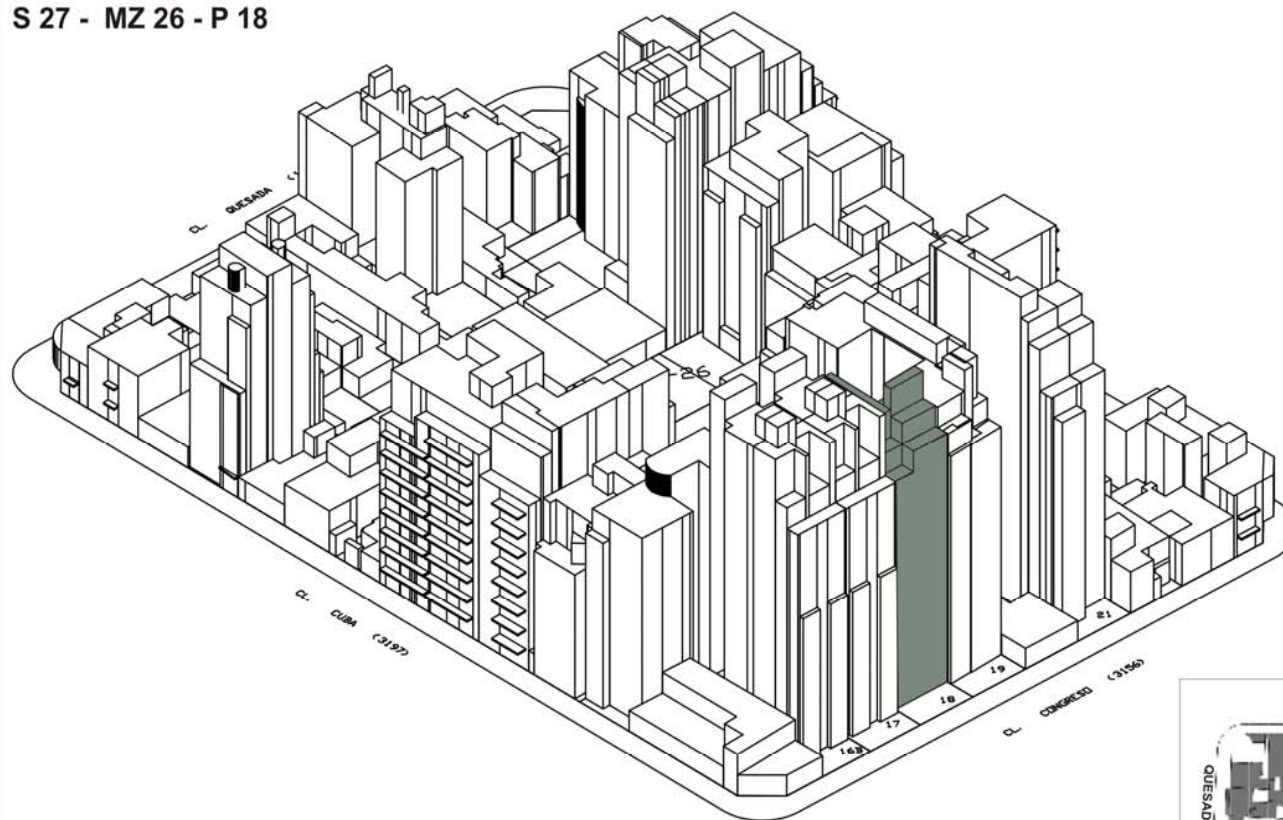
IMPLANTACION SEGUN NORMAS PRELIMINARES Y SEGUN CODIGO



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 27 - MZ 26 - P 18

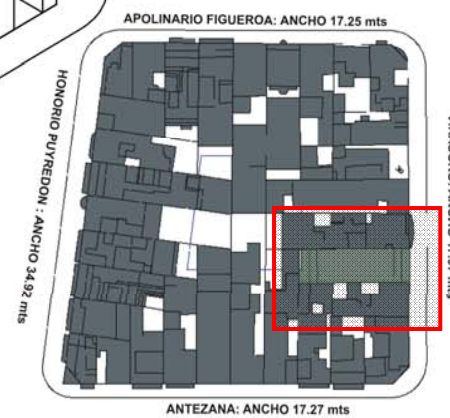
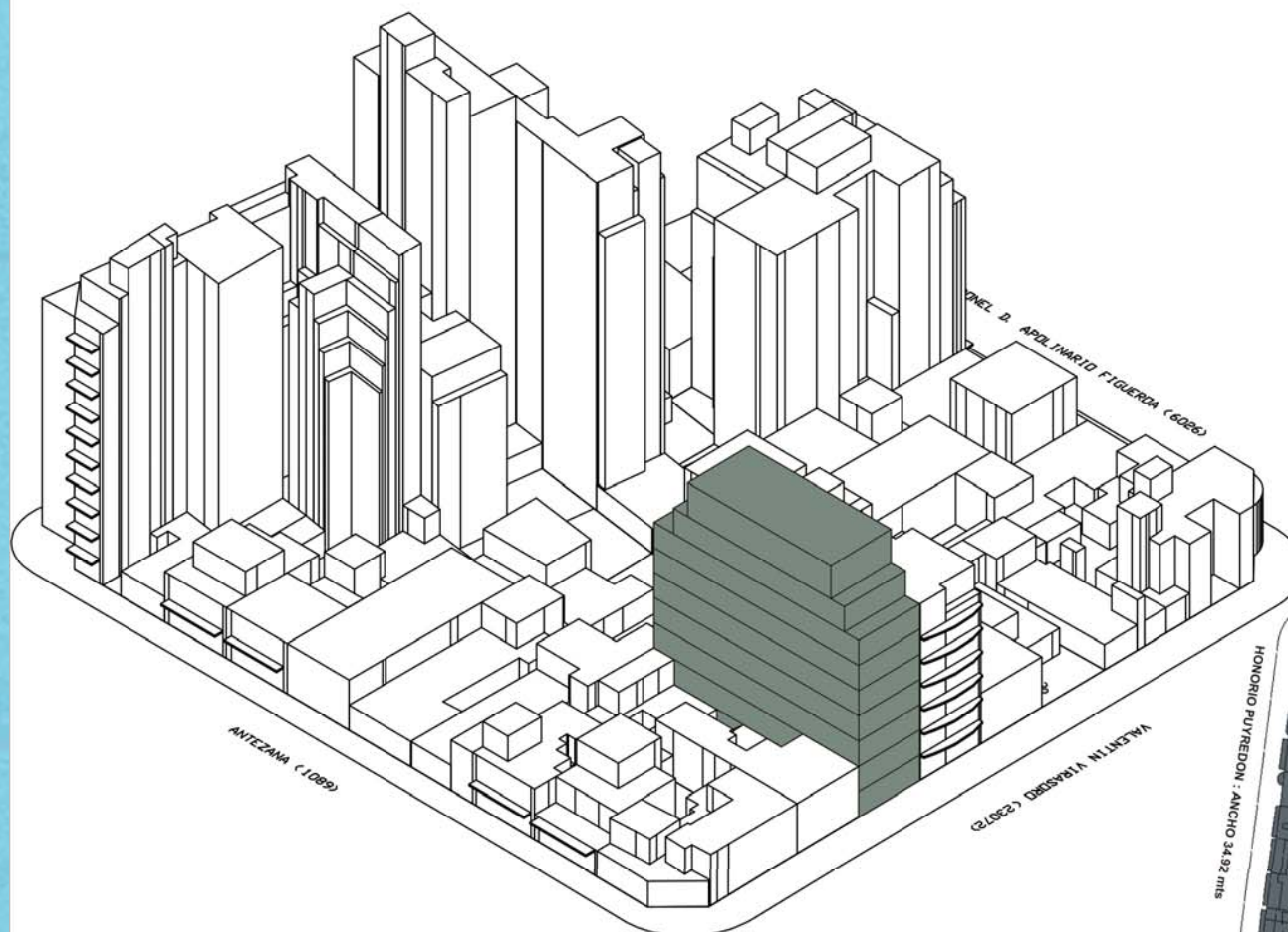
Distrito R2all



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

S 47 - MZ 45 - P 28

Distrito R2bI

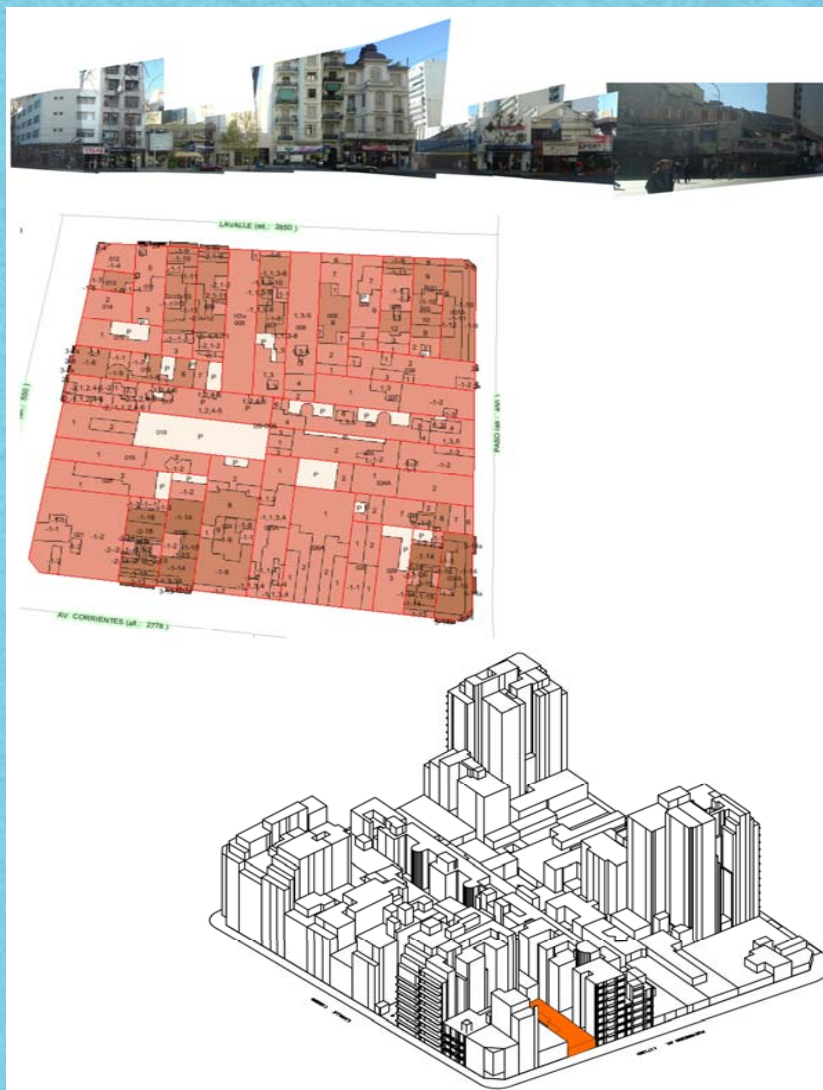


Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

Respecto al completamiento de tejido

- Seguirán vigentes las normas respecto a completamiento de tejido (en altura).
- En caso de que el edificio de referencia presente patios sobre el eje medianero compartido, el plus de altura respecto a la del distrito se extenderá en profundidad sólo hasta el primer patio al cual ventilen e iluminen locales de primera.





Seguirán vigentes las normas respecto a completamiento de tejido (en altura).



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

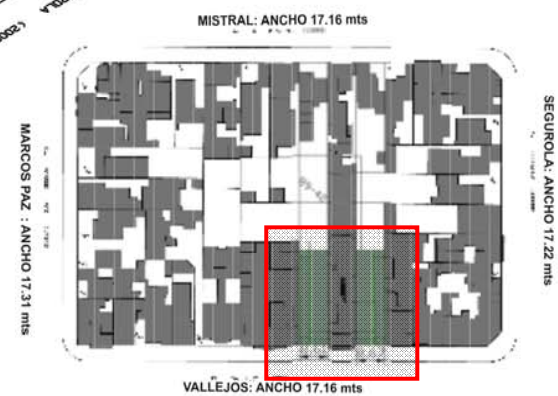
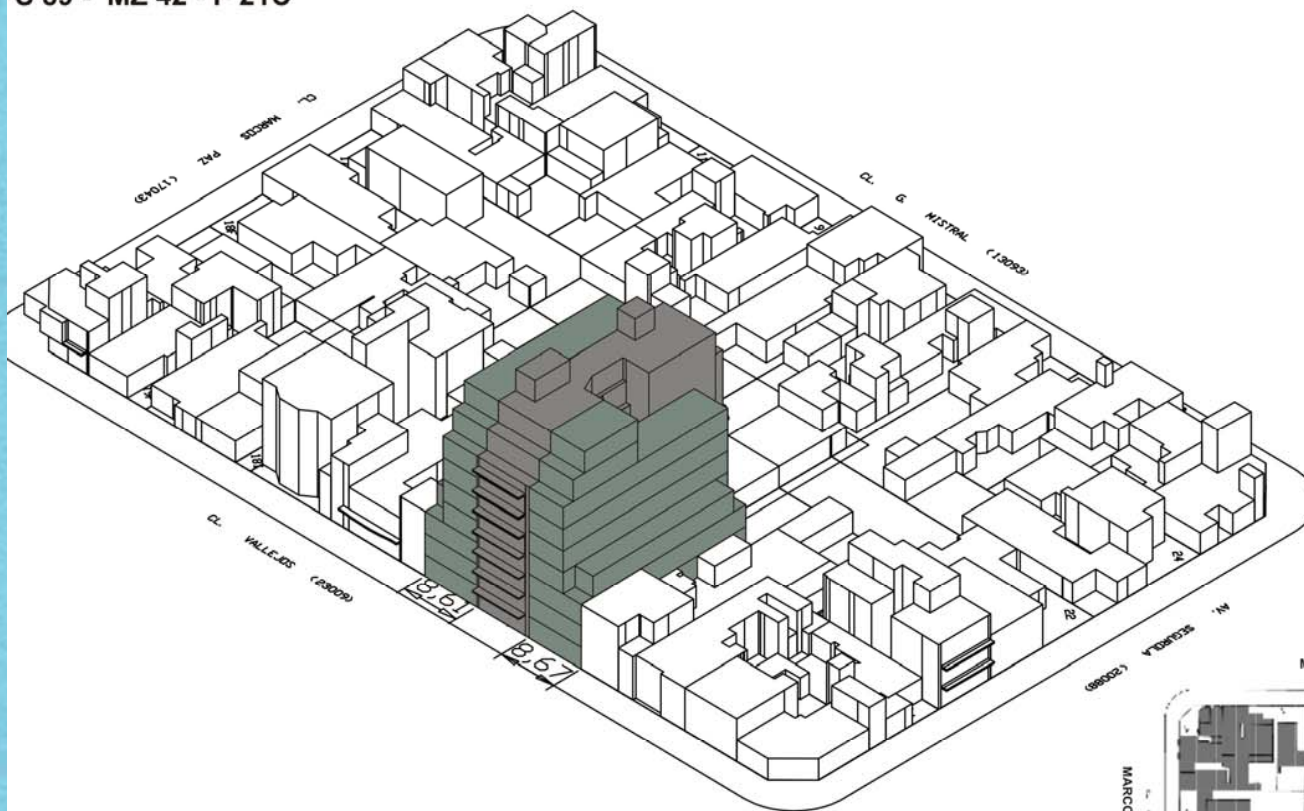


En caso de que el edificio de referencia presente patios sobre el eje medianero compartido, el plus de altura respecto a la del distrito se extenderá en profundidad sólo hasta el primer patio al cual ventilen locales de primera.



S 89 - MZ 42 - P 21C

Distrito CI



Respecto a edificios en predios de esquina

- En el caso de predios de esquina en los cuales por aplicación de la tangente, FOT y FOS correspondientes al distrito, no puedan alcanzarse las alturas máximas sobre LO o LE establecidas para el distrito, se podrá solicitar que se admita alcanzarla, con pleno mantenimiento de las normativas de iluminación y ventilación. Dicha solicitud será considerada teniendo en cuenta las alturas y grados de consolidación de los edificios linderos.



Respecto a edificios en predios de esquina

- En el caso de ser admitidos y que las vías públicas sean de distinto ancho, la altura máxima mayor podrá extenderse sobre la calle transversal más angosta hasta una distancia igual al ancho de esta última, siempre que se aleje como mínimo de 4 m. de la línea divisoria de predios.

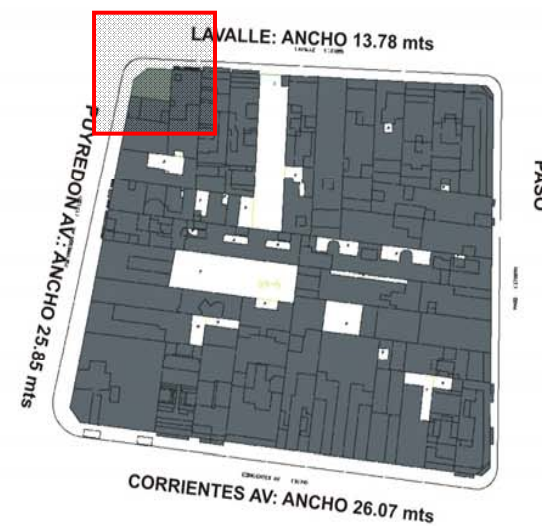
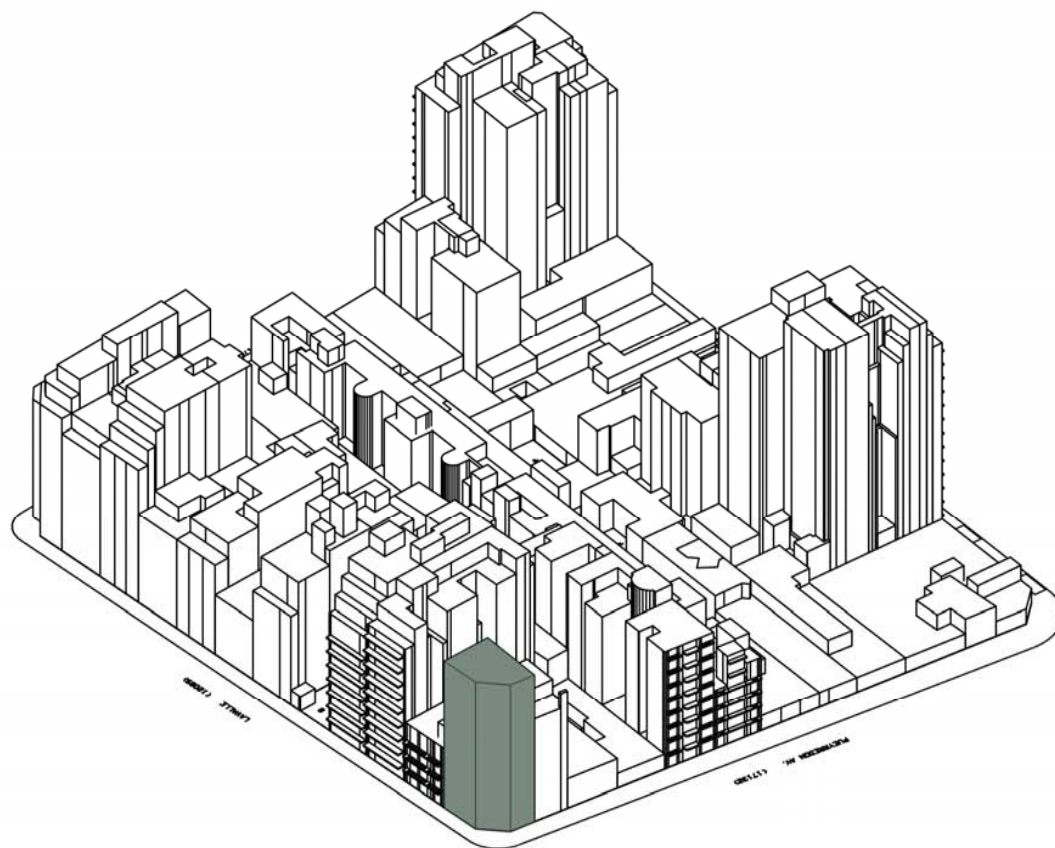


Respecto a edificios en predios de esquina

- Se podrá solicitar la no conformación de troneras. Dicha solicitud será considerada teniendo en cuenta el tejido existente consolidado en las parcelas linderas, siempre que no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio.



Tipología parcela en esquina



The background of the slide is an aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, showing the city's grid-like street pattern and the Río de la Plata. A semi-transparent blue overlay covers the entire image. A horizontal banner with a fine grid pattern is positioned across the middle, containing the title text in white.

Respecto a las combinaciones tipológicas

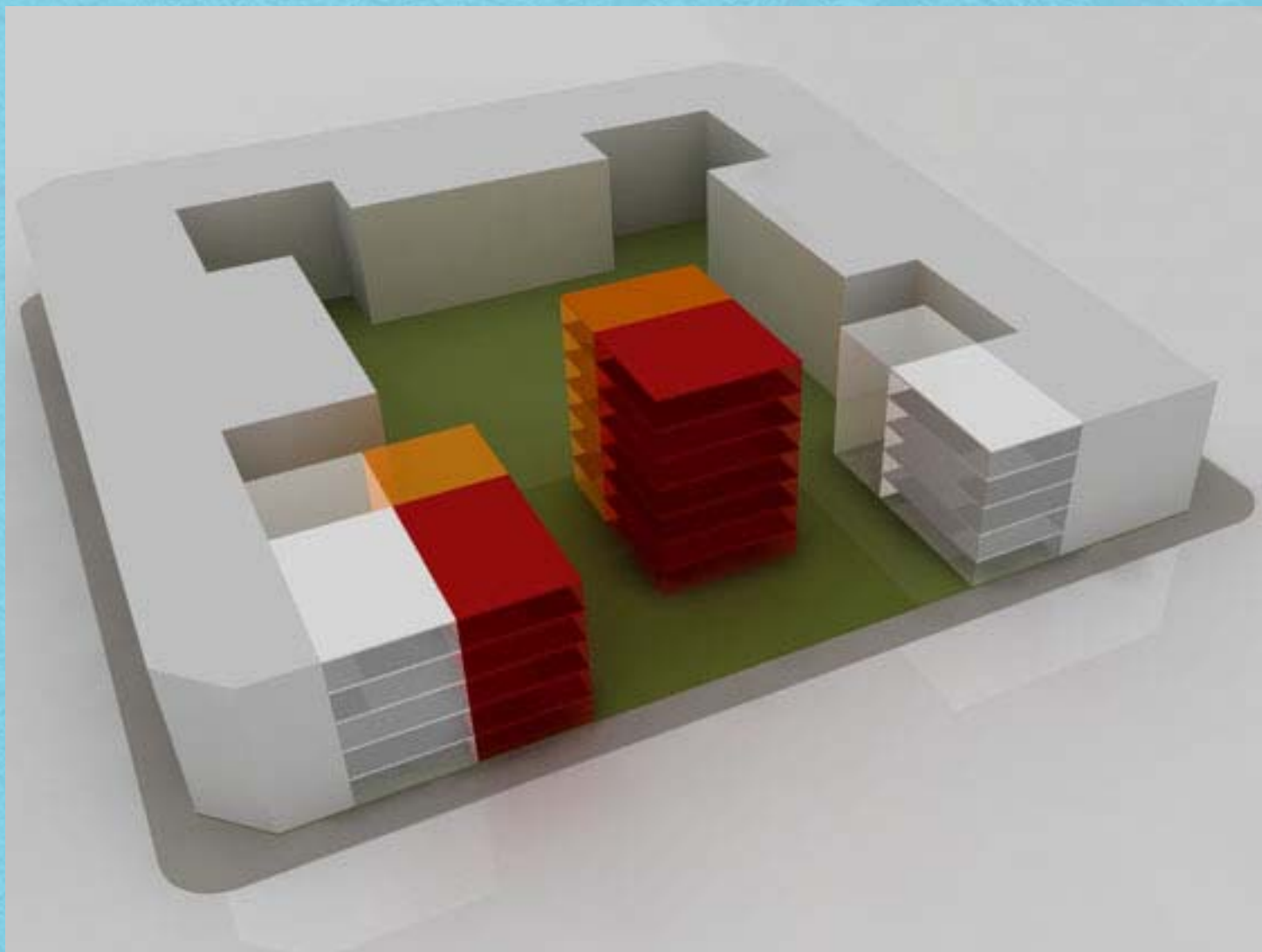


Respecto a combinaciones tipológicas

- No se admitirán combinaciones tipológicas de EEM y EPL.



Tipología EPL permitida enchapando medianera con EPS





Combinación tipológica
EPL y PSL con lindero EM
con paramento tratado
(caso real)



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD





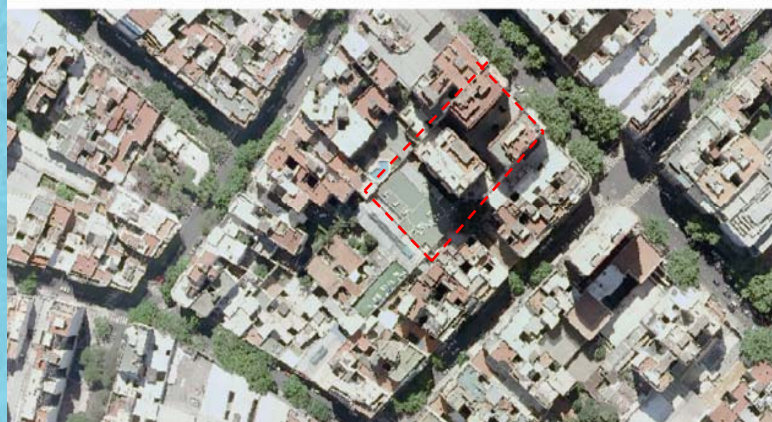
Combinación tipológica
EM y **PL** / Disrupción
morfológica (caso real)



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD



ESC. 1:1500



Combinación tipológica
PL y PSL



Buenos Aires
GOBIERNO DE LA CIUDAD

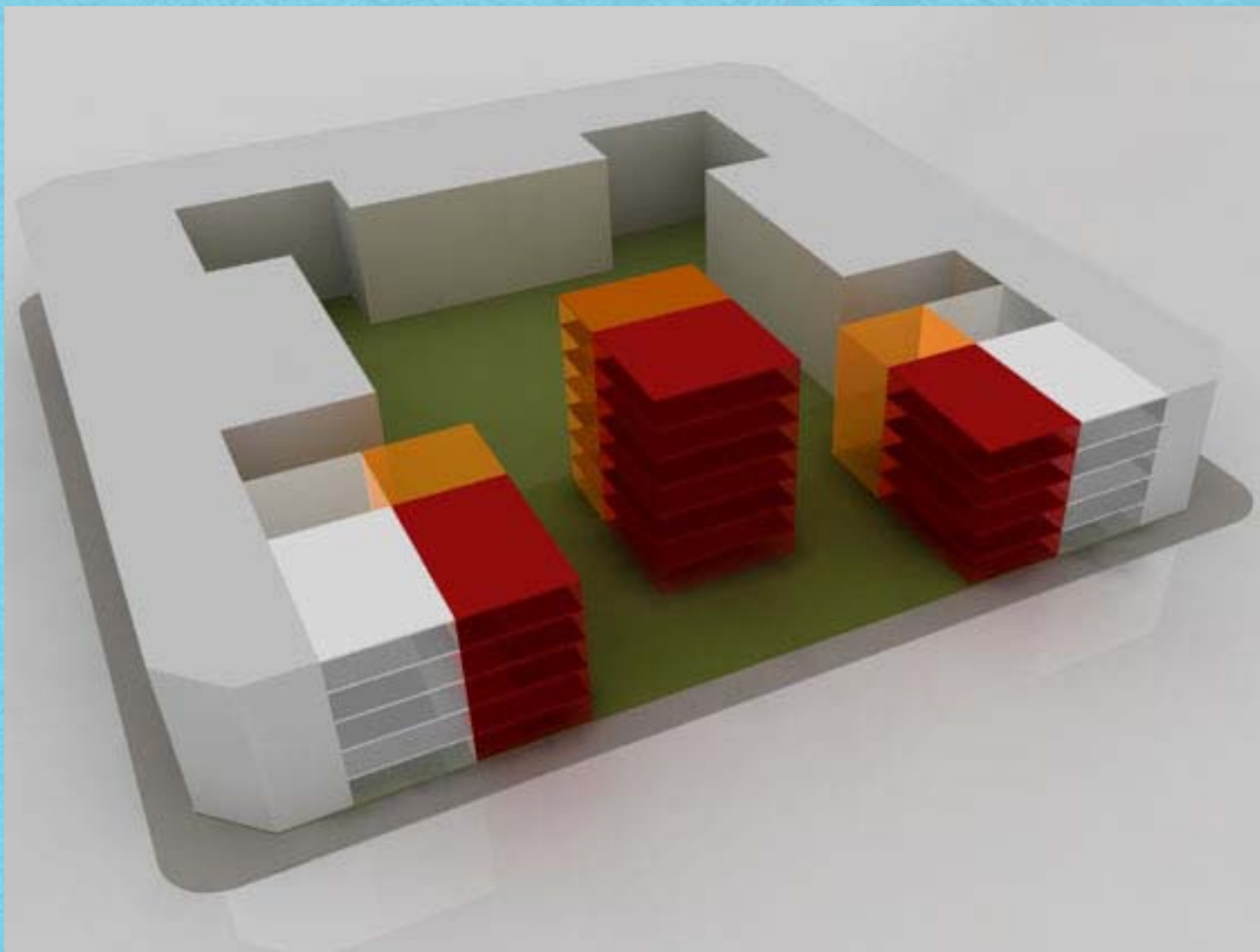
Respecto a predios de más de 2500 m² de superficie

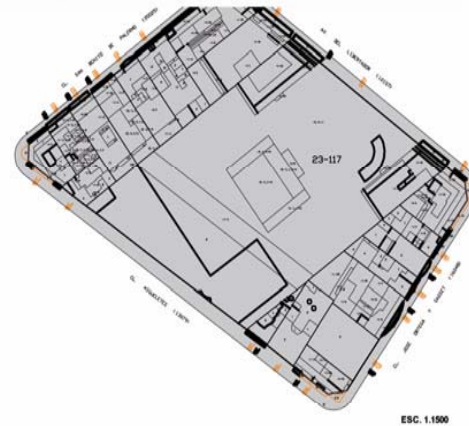
- Con frente a una misma arteria

Se admitirán desarrollos de acuerdo a las normativas actuales del CPU, debiendo cumplirse lo establecido por estas Normas Preliminares para: (i) EPL que no estén entre 2 EPL (construcción de EPS sobre medianeras) y (ii) limitaciones al multiplicador de FOT en distritos R2aI y R2aII.



Parcela de gran superficie y desarrollo frente entre tipologías EM admite, EPL, enchapando medianeras con EPS

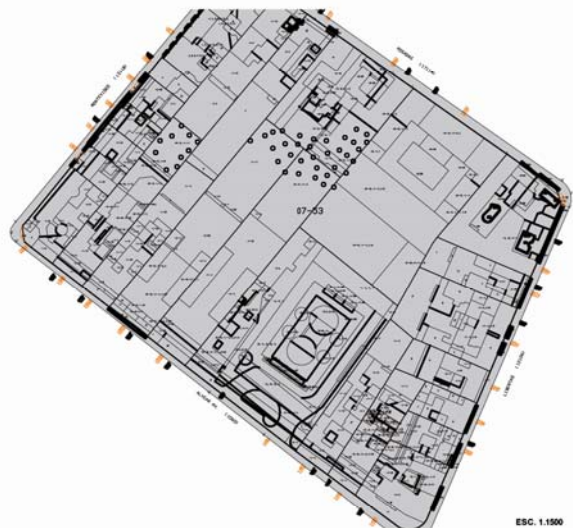




Combinación tipológica
EPL y **EPS** enchape
medianera (caso real)
Buena resolución



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Combinación tipológica
EPL y EPS (caso real)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Respecto a todos los casos en los cuales se admita mayor edificabilidad

- Establecer mecanismos de percepción de plusvalías



Estudios previos

Estudio
parcelas

Estudio
manzanas

Áreas
homogéneas

Tipologías R2B

Estudio morfológico
Caballito

Estudio preliminar de
usos del suelo

Edificios
perímetro libre

Edificios perímetro libre
casos singulares

Conceptos básicos del
código de planeamiento
urbano

Síntesis gráfica

Estudios compilados

VOLVER A
NORMAS PRELIMINARES

es
gao