

## REFLEXIONES ACERCA DE LA INICIATIVA DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO

Documento síntesis, 31 de marzo de 2017

Frente a la iniciativa de modificación del Código de Planeamiento por parte del GCBA, el CPAU convocó y recibió aportes de un grupo de profesionales que, en su carácter de especialistas y su experiencia en la participación de anteriores modificaciones del CPAU, discutieron y reflexionaron acerca de la propuesta. A partir del material recibido, el CPAU ha realizado un documento síntesis, cuyo borrador se presenta a continuación.

### 1. BREVE SÍNTESIS HISTÓRICA

#### 1.1. Código de Planeamiento Urbano (CPU)

En el desarrollo posterior de las regulaciones urbanísticas de la Ciudad, pueden identificarse tres diferentes momentos:

- Un primer gran conjunto de normas que fue recopilado en el **Digesto de 1928, Ordenanza Nº 2736/28**, desarrollado sobre las recomendaciones de la Comisión, el cual reglamentó únicamente edificabilidad, sin configurar criterios de “zonificación” de carácter estricto en lo que respecta a la localización de actividades.
- El segundo corpus normativo con gran incidencia en la configuración de la ciudad fue el **Código de la Edificación de 1944, Decreto Ley Nº 9434**, que entró en vigencia en el año 1944. En sus fundamentos expresa que “es indiscutible la necesidad de imponer normas previsoras con vistas al desarrollo futuro de la Ciudad”.
- La tercera regulación normativa es el **Código de Planeamiento Urbano (CPU)**, en vigencia desde **1977**. Este instrumento fue la expresión normativa del **Plan Director de Buenos Aires de 1962, Decreto-Ordenanza 9064/62**. Entre otros objetivos, destaca el de mejorar las condiciones de habitabilidad urbana general desde el ideario de reforma urbana del movimiento moderno.

Según los datos de los Censos 1980 y 2010, la ciudad no presenta mayores variaciones en relación a la población registrada en 1947. No obstante, desde su implementación hasta nuestros días, el CPU aprobado en 1977 fue modificado en forma parcial un sinnúmero de veces, además de ser objeto de las dos **reformas integrales en 1989 y 2000**.

- La **reforma de 1989, Ordenanza Nº 44094**, introdujo, en lo que respecta al tejido urbano, un mayor número de Distritos, desdoblando en particular los Distritos R, con aumento significativo de la edificabilidad. **Los incrementos establecidos determinaron que el FOT promedio para toda la ciudad pasara de 1.5 en el Código de 1977, a un FOT promedio de 3 en 1989**. Se introdujo el concepto de “completamiento de tejido”, en 1991 se incorporó la denominada **Área de Protección Histórica, APH**, la Sección 10 **Protección del Patrimonio** y Sección 9 Modificaciones al CPU.
- La **reforma de 2000, Ley 449**. Mientras se implementaban las instancias técnicas que sustentarían el cumplimiento de los lineamientos establecidos por la Ley 71 de 1998 (*ver punto 2 de este documento*), el Poder Ejecutivo encaraba la actualización y flexibilización del Código de Planeamiento Urbano, cuyo proyecto enviado en 1999 fue finalmente

sancionado a través de la Ley 449 en el año 2000. Entre las innovaciones de la reforma del 2000 se destaca la inclusión de la denominada genéricamente **Área de Desarrollo Prioritario, en la Sección 8: Renovación Urbana del Código de Planeamiento**, y el Parágrafo Normativas Especiales discriminadas por usos del suelo y por Plancheta.

Las reformas de 1989 y 2000 al CPU de 1977, respondieron a diversos paradigmas teóricos acerca del planeamiento y la gestión urbanística. Sin embargo, fueron motorizadas principalmente para revisar la regulación urbanística y flexibilizar las normas de ese primer Código.

**Con un nuevo enfoque de lo urbanístico, la reforma de 1989 rescataba el debate entre la planificación tradicional versus la gestión participativa.**

En la reforma de 2000, los instrumentos de gestión y financiamiento para el desarrollo urbano y la revitalización de áreas degradadas fueron sus innovaciones más importantes.

**En ninguno de estos casos se modificó la estructura de contenidos y secciones del Código**

A lo largo de los últimos 15 años se registró una significativa **sumatoria de leyes puntuales**. Se destacan, por un lado, normas de carácter general para toda la ciudad:

- Ley 2216: la desregulación urbanística del uso industrial, con la supresión del Cuadro de Usos 5.2.1b)
- Ley 3686: la normativa de rehabilitación, Capítulo 4.13 establecida para edificios existentes desactivados con planos registrados anteriores 1977.

Por otro lado, se registraron un sinnúmero de modificaciones parciales que introducen el concepto de “sector”, en los diferentes distritos de zonificación. Estos sectores responden en general a iniciativas vecinales, con el objeto de mantener los rasgos de determinados sectores urbanos. Las mismas se incluyen tanto en la Sección 5 como en las Normativas Especiales.

También debe mencionarse la cuestión de los Nuevos APH, aquellos establecidos para su reglamentación en el año 2000, y otros APH, surgidos también por iniciativa vecinal como alternativa para mantener determinadas características de los barrios amenazadas por la aplicación de la normativa.

## **1.2. El Plan Urbano Ambiental**

En la nueva etapa iniciada con la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires, la **Constitución sancionada en 1997 estableció en el Artículo 29**, la definición de un **Plan Urbano Ambiental**, elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas y comunitarias, como ley marco a la que se debería ajustar el resto de la normativa urbanística y las obras públicas que se realicen en la ciudad.

En **1998**, la Legislatura sanciona la **Ley 71**, creando el Consejo que tendría a su cargo la formulación de dicho Plan.

El primer proyecto del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad fue presentado ante la Legislatura en el año 2000, a posteriori de la aprobación de la **Ley 449**. **Su trámite legislativo fue suspendido judicialmente en 2002.**

Finalmente, el proyecto de PUA enviado en 2007 fue sancionado por la Legislatura en el año **2008** y promulgado como **Ley 2930**.

La ley 2930 no incluyó el **Modelo Territorial** como base de la futura normativa. No obstante, establece lo siguiente:

**Artículo 29.**-*“Sin perjuicio del ejercicio de sus responsabilidades en las tareas que la Ley y los reglamentos le han asignado, el Consejo del Plan Urbano Ambiental se abocará con carácter prioritario y en forma articulada al desarrollo de un Modelo Territorial que referencie gráficamente las principales estrategias establecidas en este Plan Urbano Ambiental...”*

Además, establece en su **Artículo 24**, la realización del CU con los siguientes criterios normativos:

- *El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano y tendrá por 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.*
- *Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados.*
- *La normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos.*
- *Los espacios no edificables deberán tener en cuenta sus características de permeabilidad en vista de las variables referentes a los escurrimientos pluviales y los consecuentes riesgos de anegabilidad.*
- *Se reconocerán los 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.*
- *Dado que los objetivos de preservación del actual Código de Planeamiento Urbano se reconocen no sólo en las Áreas de Protección Histórica sino también en los distritos caracterizados como “Urbanizaciones Determinadas” y “Arquitectura Especial”, se considera apropiado que en la elaboración del futuro Código Urbanístico se revisen estas distinciones a fin de eliminar incongruencias y formular una orientación unificada para todos los sectores urbanos que ameriten medidas especiales de protección.*
- *Asimismo, se deberá mantener la correspondencia entre población residente y usuaria, y la disponibilidad de infraestructura de servicios básicos.*
- *Se incorporarán a los criterios de conformación urbana, aquellos derivados de las estrategias de adaptación al cambio climático global, considerando principalmente la vulnerabilidad de la ciudad a dicho fenómeno.*
- *En los casos de actividades potencialmente molestas, se considerarán sus riesgos en función de la acumulación de usos similares en la misma zona.*
- *Con respecto al espacio público se debe considerar el conjunto de disposiciones referentes a la morfología, los componentes, las actividades y las formas de uso de los espacios de superficie y aéreos que lo conformen. Se deberá considerar al espacio público, como una unidad de diseño que engloba a todos sus componentes y que debe ser valorada por su calidad paisajística.*
- *El paisaje urbano se debe considerar a partir de una visión integrada de sus facetas materiales y simbólicas, concibiéndolo como producto de la interacción dinámica de sus*

*componentes naturales (tal como el relieve, la hidrología, la flora y la fauna) y sus componentes antrópicos (trazado urbano, tejido edilicio, infraestructuras, patrimonio histórico y monumental, etcétera.).*

- *Asimismo, deberá considerarse al espacio público como una unidad funcional, a efectos de observar criterios de compatibilidad entre las actividades que en él se desarrollan*

## 2. ALGUNAS CONSIDERACIONES PRELIMINARES

No se ha cumplimentado con el Artículo 29º de la ley 2930, ya que el PUA no cuenta con una expresión gráfica que reconozca el **Modelo Territorial**; es decir, la estructura de la ciudad junto a los desarrollos futuros (especialmente en materia de vialidad y espacio público). Además, el Plan Urbano Ambiental aprobado (sin plano) ya dista de la ciudad actual y la futura. Por tanto, resulta necesario explicitar los objetivos territoriales que guiarán la propuesta de modificación del actual Código de Planeamiento Urbano. La lectura que surge del plano preliminar del Nuevo Código Urbanístico parece reforzar las matrices estructurales de crecimiento de la ciudad que se describen como sujetas a modificación o rectificación en los lineamientos que exponen la Ley 71 y la 2930.

La ley establece la generación de cuatro instrumentos administrativos aplicados a la gestión, dejando los aspectos de planificación en el mencionado marco legislativo y el COPUA. Estos instrumentos son: **el Código Ambiental**, en la órbita del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, **el Código de Habilitaciones** en la de la Agencia Gubernamental de Control, **el Código Urbanístico** y **el Código de Edificación**, estos últimos en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, pero delegado en diferentes Subsecretarías del mismo. La fragmentación de dichos instrumentos, impulsados desde diferentes estructuras y áreas de Gobierno, dificulta la aplicación de los principios transversales que hacen a una visión integral del modelo y la gestión territorial, con superposiciones y contrapuntos sobre las mismas temáticas.

En relación con lo anterior, el borrador del Nuevo Código Urbanístico se limita a regular el **espacio privado**, sin definir los parámetros que guiarán las múltiples formas de desarrollo urbano (renovación, rehabilitación, preservación,) en el **dominio de lo público**. Si bien las regulaciones propuestas acerca de la morfología urbana contienen la sana intención de reconocer y construir un tejido urbano a partir de la ciudad construida y/o consolidada, la ecuación entre densidad, transporte e infraestructura se encuentra sin resolver, y resulta complejo reconocer la estructura del espacio público y el soporte ambiental sobre los que se desarrolla.

Por tanto, existen dos temas del PUA que a priori no parecen estar contemplados en el nuevo documento del Código Urbanístico:

- **La “visión metropolitana”** como soporte del modelo territorial, cuya definición debería contemplar los grandes equipamientos, la vialidad y la matriz ambiental por fuera de los límites político-administrativos
- **El “espacio público”** como forma de regular más allá del espacio privado, junto a lo **“ambiental”** como concepto integrador.

## 3. OBSERVACIONES SOBRE EL BORRADOR DEL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO DESAGREGADAS TEMÁTICAMENTE

Sobre el análisis del código actual y del documento presentado por el GCBA en fecha 22/03/2017, se formulan las siguientes observaciones que hemos estructurado en función de los temas considerados como más relevantes.

### **3.1. Acerca del nuevo documento**

- El CPU vigente no ha cambiado su estructura de secciones y contenidos desde el año 77. Su desarrollo de materias ya está instalado y el cambio podría ocasionar problemas en su lectura. En la estructura propuesta no es posible distinguir los apartados que permanecen, aquellos que se eliminan y los nuevos temas que se incorporan respecto del CPU vigente.
- En el enunciado hay objetivos que después no se traducen en el nuevo Código, ni se ajustan a las propuestas del Plan Urbano Ambiental, Ley 2930.
- Existen repeticiones y contradicciones entre las regulaciones y la gestión concreta, ya que se opta por códigos separados de Edificación, Urbanístico, Ambiental y de Habilitaciones, con formulación e implementación a cargo de diferentes dependencias.
- No se ha desarrollado el instrumento del Banco de Tierras como reaseguro de la intervención pública en la Ciudad.
- Los sistemas de participación requieren superar la formalidad de los procedimientos establecidos (por ejemplo, las Audiencias públicas no vinculantes), incorporando normas que amplíen las instancias de información pública y aseguren la participación ciudadana.

### **3.2. La Cuestión Metropolitana**

- El nuevo código no incorpora la visión metropolitana, en virtud de los objetivos y lineamientos establecidos en la Ley 2930, y el marco normativo general con que se articulan las jurisdicciones.
- No se ha abordado la dimensión normativa y de gestión de los proyectos que involucran los bordes fluviales y las infraestructuras de transporte y de vinculación regional: puerto, aeropuerto, sistema ferroviario y Avenida Gral. Paz. La cuestión metropolitana se remite al PUA que, como se ha mencionado, es muy genérico en sus definiciones y no ha territorializado las propuestas.
- La red intermodal de transporte, así como el conjunto de espacios públicos y bordes fluviales, deben conformar sistemas integrados, como condición de la sostenibilidad ambiental de la ciudad en relación a su región metropolitana.
- El sistema policéntrico carece de un estudio a escala regional, considerando los subcentros metropolitanos, sus relaciones y posibilidades de conexión, entre sí y con las centralidades de la ciudad capital.

### **3.3. El modelo o estructura urbana**

- La propuesta normativa parece reforzar las tendencias actuales de crecimiento urbano, sin un modelo futuro de ciudad que reconozca los componentes -tanto existentes como potenciales- de la estructura urbana y su jerarquía territorial (red de centros, corredores y subcentros barriales, ejes viales y de transporte de 1º y 2º jerarquía, tejidos discriminados según densidades edilicias predominantes y tipologías de ocupación del suelo, sistema de espacios verdes y equipamientos de diversa escala, etc.)
- Si bien existe una preocupación por la morfología, el completamiento del tejido y la densificación de corredores, ésta se plasma en parámetros con un alto grado de abstracción y generalización, sin estudios detallados de sector donde se evidencien los diferentes procesos de crecimiento que se busca acompañar, corregir o incentivar.

### **3.4. Sobre de las normas de completamiento de tejido**

- En relación con lo anterior, el criterio de alturas fijas (abordado en el Título 6) puede ser adecuado, pero la gran heterogeneidad del tejido prevaleciente en vastas zonas de la ciudad requiere de un estudio particularizado que no puede ser independiente de la posición y características de la manzana, la cuadra y la calle consideradas.



- El cambio normativo no se acompaña de un cálculo de la densificación resultante, por manzana y por área, para evaluar las consecuencias de la edificabilidad propuesta.
- Los indicadores se limitan a definir densidad edilicia, sin confrontarla con la densidad de población resultante y la capacidad de soporte de las infraestructuras de servicios de red, ni los equipamientos de educación, salud y espacios públicos de proximidad.
- Se considera además que no siempre el completamiento es aconsejable siguiendo el patrón de la mayor altura existente, y que la dureza o flexibilidad del tejido y parcelario existente seguramente incidirán en la aplicabilidad de la norma y las posibilidades reales de su transformación.
- Esto indica la necesidad de generar modelos que permitan analizar cómo se comporta la norma propuesta en relación a la ciudad construida y la regulación de las rentas urbanas que se describen en el Título 10.
- Por otra parte, el perfil de las calles nunca se mantiene constante en todo su recorrido, sino que varía según el carácter de la zona que atraviesa, a veces incluso radicalmente, por lo que la altura máxima aconsejable debería regularse según esas condiciones. Existe además la paradoja que en los corredores no es el frente de la avenida lo que suele modificarse, sino que el tejido tiende a crecer en altura hacia el interior de los mismos.

### **3.5. Respetto del Espacio Público**

- En términos generales, se considera que la formulación del nuevo Código Urbanístico está fuertemente sesgada hacia la regulación del espacio edificado de dominio privado, mientras que el resto del espacio urbano, constituido por excelencia por el espacio público circulatorio, es tratado con mucho menor nivel de detalle, por lo que aspectos esenciales que hacen a su funcionalidad y a la calidad de la vida urbana no aparecen considerados.
- La sección que aborda los problemas de la vía pública, tanto en su dimensión vehicular como peatonal (Título 5), efectúa una categorización extremadamente estrecha de tipologías viales y determina a nivel general los usos de calzadas y aceras.
- La propuesta de densificación de corredores no aparece como resultante de una reflexión sobre el espacio público calle. Por tanto, no se contempla el fortalecimiento de las infraestructuras de servicio, ni de los espacios de circulación peatonal en los ejes de mayor edificabilidad, los cuales merecerían un tratamiento diferencial de ancho de aceras, mobiliario, materiales, forestación e iluminación.
- La densificación en el modelo policéntrico que ya ha consolidado la ciudad, resulta complementaria de una mejor planificación del transporte, con el objeto de la transformación de la actual estructura radial a una integrada en forma de red. Para ello, además de las ya programadas líneas de Subte anulares, y el proyecto RER, serán necesarias otras vinculaciones de mayor alcance, cuya funcionalidad y factibilidad aumentaría en la medida que fuesen acompañadas por áreas de densificación selectiva concentrada en las futuras estaciones de la red. Ambos factores, nuevas estaciones y densificación, deberían proyectarse en conjunto.
- La, en su momento, eliminada Sección 7 del CPU debería referirse a Espacio Público y Paisaje Urbano, tanto en su potencialidad para la configuración de identidades urbanas o barriales diferenciales, como por su aporte a la atenuación del riesgo hídrico por anegamiento y la calidad ambiental de la ciudad.
- La dimensión del espacio verde público no se aborda como programa específico de intervención para el incremento de superficies con ese destino, por expropiación y/o por incorporación de nuevas áreas verdes en desarrollo públicos y otras iniciativas.
- Como observaciones más puntuales, si bien se enumeran las “Actividades relacionadas con la Ocupación de las Aceras” (punto 5.2.2.), no se indican las bocas de acceso y ventilaciones de la red de subterráneos; en el punto 5.4.3.1. “Distribución de Cargas” no se

considera el tránsito al tránsito liviano, y sus zonas de carga y descarga en calles urbanas; en el punto 7.3.2. “Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas” habría que agregar las Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios; así como tampoco aparecen referencias a los “Espacios para Vehículos” del Art. 5.3 del Código actual.

### **3.6. La Cuestión Medio-Ambiental**

- Si bien se comprende que las regulaciones específicas serán desarrolladas en el Código Ambiental, los aspectos incluidos en el nuevo CU parecen contraponerse con las normas de tejido propuestas y se superponen con las regulaciones propuestas en el CE.
- Por otra parte, la matriz ambiental a considerar de manera sistémica y transversal, como propone la legislación precedente (cuencas locales y regionales, características físicas del suelo, vientos predominantes, otros), no parece reflejada en la regulación propuesta.
- La definición de los perfiles edificados no considera los requisitos de asoleamiento, a pesar que el GCBA cuenta con el soporte de estudios técnicos específicos sobre esta temática. En virtud de que los criterios de configuración volumétrica de las edificaciones quedarán reducidos a la consideración exclusiva de alturas y centro libre de manzana, parece necesario mantener y mejorar los criterios de habitabilidad de los volúmenes edificados fijados en la Sección 4 del CPU vigente.
- La aparición de patios apendiculares o de dimensiones menores a los requisitos para conformar espacio urbano, pero que sean útiles para estimular acciones de ventilación cruzada y mejora pasiva del acondicionamiento del confort interior, no han sido considerados en este documento ni en el Código de Edificación.
- Las condiciones establecidas con relación a la renovación urbana tanto de los bordes como de los bajo autopistas no incorporan los resguardos obligatorios en relación a la contaminación sonora y visual de los edificios y del entorno urbano adyacente.
- No se incorporan parámetros de diseño bio-ambiental que fomenten morfologías edilicias que, a partir de acciones pasivas, permitan la optimización de los consumos de energía.
- Las Normas internacionales de certificación de Sostenibilidad en Ciudades, como la ISO 37101, 37119 y 37120, actualmente en tratamiento en IRAM para su aplicación local, también impulsan una visión holística de la temática, tanto para las acciones de planificación del territorio, como para las acciones de gestión de políticas y obras sobre el mismo.
- Las implicancias urbanísticas del proceso de gestión de los residuos sólidos urbanos (Ley 4978, Higiene Urbana) sugieren incorporar regulaciones específicas para las localizaciones requeridas para su recolección y tratamiento.

### **3.7. Captación de plusvalías**

- En el documento no se explicitan los mecanismos para la captación de plusvalías (por obras de infraestructura y/o de equipamientos urbanos, cambios en los indicadores urbanísticos de uso del suelo, aumento de la capacidad constructiva y otras), debiéndose encontrar para ello instrumentos económico-jurídicos adecuados y resistentes al proceso inflacionario, que contemplen las diferencias de valor de suelo en cada área.
- El derecho a una mayor edificabilidad para los predios privados que se vean beneficiados punto 10.1) “debe” (no solo “puede”) habilitar el cobro de un aporte económico, dirigido a un Fondo de Compensaciones y Desarrollo Urbano, a su vez destinado a mejoras urbanas como áreas verdes, equipamiento, infraestructura o preservación patrimonial.
- A fin de asegurar la transparencia del proceso, el Título 10 debiera ser explícito en:
  - El método de cálculo del porcentaje de valuación fiscal o el coeficiente de referencia que se adopte para estimar la diferencia entre el antes y el después de la acción generadora en las diversas categorías de plusvalías.

- Las formas de liquidación del tributo, señalando la oportunidad en que debe ser aplicado, las formas de pago y los casos de excepción.
- Asimismo, deberían contemplarse los casos de “minusvalía” derivados de la pérdida de edificabilidad y su posible compensación a partir de los mismos instrumentos mencionados anteriormente.
- Se considera que para hacer practicable cada una de las prerrogativas de la presente norma en el apartado 10, la misma debería contar con un artículo dedicado a las garantías mínimas para alcanzar los niveles de sostenibilidad en materia de dotación de infraestructura y servicios suficientes para hacer frente a la transformación urbana propuesta.
- La figura del Convenio Urbanístico es una alternativa interesante para el desarrollo urbano, pero que no ha sido mayormente aplicada con beneficios tangibles para la Ciudad.

### **3.8. Procesos de rehabilitación**

- En tanto la adopción de criterios de homogeneidad para la conformación del tejido evitará las alteraciones del mismo, resultantes de la aplicación del FOT, y permitirán un tratamiento acorde a los actuales perfiles de los barrios, se considera necesario verificar la pertinencia de las Áreas de Protección Histórica.
- Los procedimientos de rehabilitación no se encuentran articulados con los de protección patrimonial, resultando necesario establecer un procedimiento común para las intervenciones de puesta en valor de edificios no catalogados y edificios existentes anteriores a la vigencia del CU localizados en distritos de protección o en distritos generales.
- Los criterios y los procedimientos de protección patrimonial necesitan actualizarse para que su tramitación sea operativa y conducente a los objetivos de puesta en valor y protección de la calidad urbana tanto del tejido, como de sus edificaciones en las Áreas de Protección Histórica que se mantengan.
- No se encuentran previstos programas integrales de rehabilitación que articulen las diversas dimensiones involucradas tales como, la puesta en valor de las edificaciones a través del incremento de su volumen interno edificado, como a través de los usos del suelo y la mejora del espacio público, fomentando la articulación pública privada (ejemplo, PRAM, ReCUP).
- El sistema de incentivos previstos para la puesta en valor de los edificios catalogados se limita a las Desgravaciones tributarias y el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados.

### **3.9. Mixtura de Usos**

- No existen criterios de correlación entre usos del suelo y volumetrías fijadas: alturas / ocupación, en términos de predominancia y compatibilidad, con relación a la estructura urbana: área central, subcentros, centros y tejidos barriales.
- En las zonas donde se favorece la alta mixtura de usos, no se considera cuál será el aporte de espacio público necesario, así como sus necesidades específicas (zonas de carga y descarga, estacionamientos en superficie, provisión de infraestructura de servicio, etc.)
- Se reproduce el cuadro de usos de CU vigente y se regula en función del área mínima de locales
- Así como hay una parcela mínima (punto 4.1.2.2) debería haber una parcela máxima en función del tipo de tejido que se quiere potenciar así como de la mixtura de usos que se busca promover.

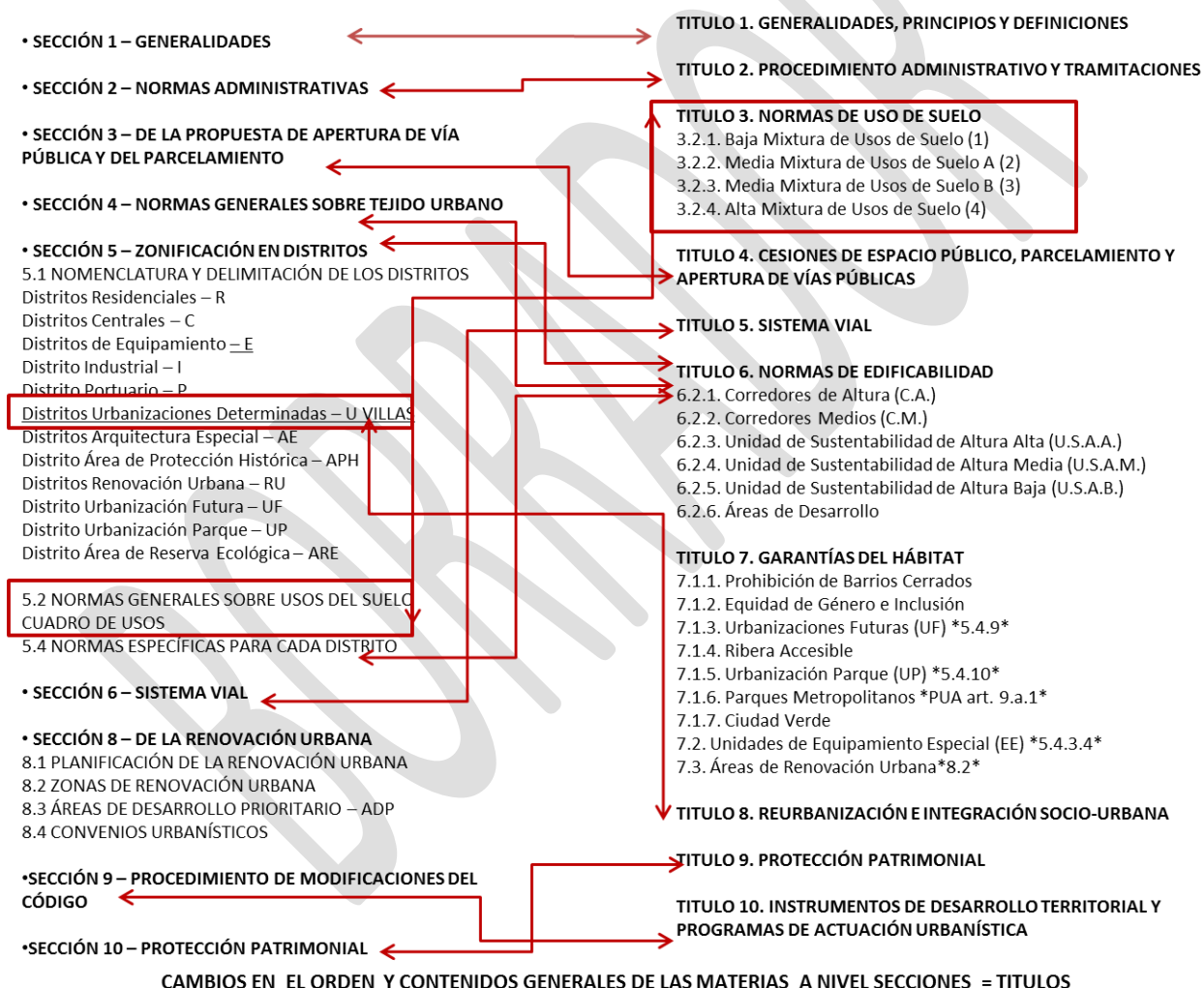
### **3.10. Sobre las Garantías del Hábitat**



- El sistema administrativo de las habilitaciones y el sistema operativo del código implican una enorme complejidad del trámite.
- El proyecto de código garantiza la diversidad de género e inclusión social, lo que no indica y/o expresa de qué manera se logra garantizar estos conceptos.

#### 4. CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

A los efectos de visualizar la nueva estructura propuesta en el Código Urbanístico, se han graficado una comparativa con el Código de Planeamiento: los cambios en el orden y contenidos generales de las materias a nivel secciones (gráfico 1) y el reordenamiento de contenidos parciales de las secciones del CPU en los títulos del CU (gráfico 2).



- 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

5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

Distritos Residenciales – R

Distritos Centrales – C

Distritos de Equipamiento – E

Distrito Industrial – I

Distrito Portuario – P

Distritos Urbanizaciones Determinadas – U

Distritos Arquitectura Especial – AE

Distrito Área de Protección Histórica – APH

Distritos Renovación Urbana – RU

Distrito Urbanización Futura – UF

Distrito Urbanización Parque – UP

Distrito Área de Reserva Ecológica – ARE

5.2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO

CUADRO DE USOS

5.4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO

• SECCIÓN 6 – SISTEMA VIAL

• SECCIÓN 8 – DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.1 PLANIFICACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA

8.2 ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA

8.3 ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO – ADP

8.4 CONVENIOS URBANÍSTICOS

•SECCIÓN 9 – PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO

•SECCIÓN 10 – PROTECCIÓN PATRIMONIAL

TITULO 1. GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

TITULO 2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIONES

TITULO 3. NORMAS DE USO DE SUELO

3.2.1. Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

3.2.2. Media Mixtura de Usos de Suelo A (2)

3.2.3. Media Mixtura de Usos de Suelo B (3)

3.2.4. Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

TITULO 4. CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO, PARCELAMIENTO Y APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

TITULO 5. SISTEMA VIAL

TITULO 6. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

6.2.1. Corredores de Altura (C.A.)

6.2.2. Corredores Medios (C.M.)

6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)

6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)

6.2.6. Áreas de Desarrollo

TITULO 7. GARANTÍAS DEL HÁBITAT

7.1.1. Prohibición de Barrios Cerrados

7.1.2. Equidad de Género e Inclusión

7.1.3. Urbanizaciones Futuras (UF) \*5.4.9\*

7.1.4. Ribera Accesible

7.1.5. Urbanización Parque (UP) \*5.4.10\*

7.1.6. Parques Metropolitanos \*PUA art. 9.a.\*

7.1.7. Ciudad Verde

7.2. Unidades de Equipamiento Especial (EE) \*5.4.3.4\*

7.3. Áreas de Renovación Urbana\*8.2\*

TITULO 8. REURBANIZACIÓN E INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA

TITULO 9. PROTECCIÓN PATRIMONIAL

TITULO 10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

REORDENAMIENTO DE CONTENIDOS PARCIALES DE LAS SECCIONES CPU EN LOS TITULOS CU

**Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)**

**Presidente:** Arq. Augusto PENEDO

**Coordinadores:** Arq. Margarita M. CHARRIÈRE y Arq. Fabián de LA FUENTE (Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente)

**Colaboradores:** Arq. Pedro LINARES, Arq. Lorena VECSLIR

**Profesionales convocados:** Arq. Heriberto ALLENDE, Arq. Fernando DIEZ, Arq. Alfredo GARAY, Dr. Raúl NAVAS, Arq. Javier PISANO