



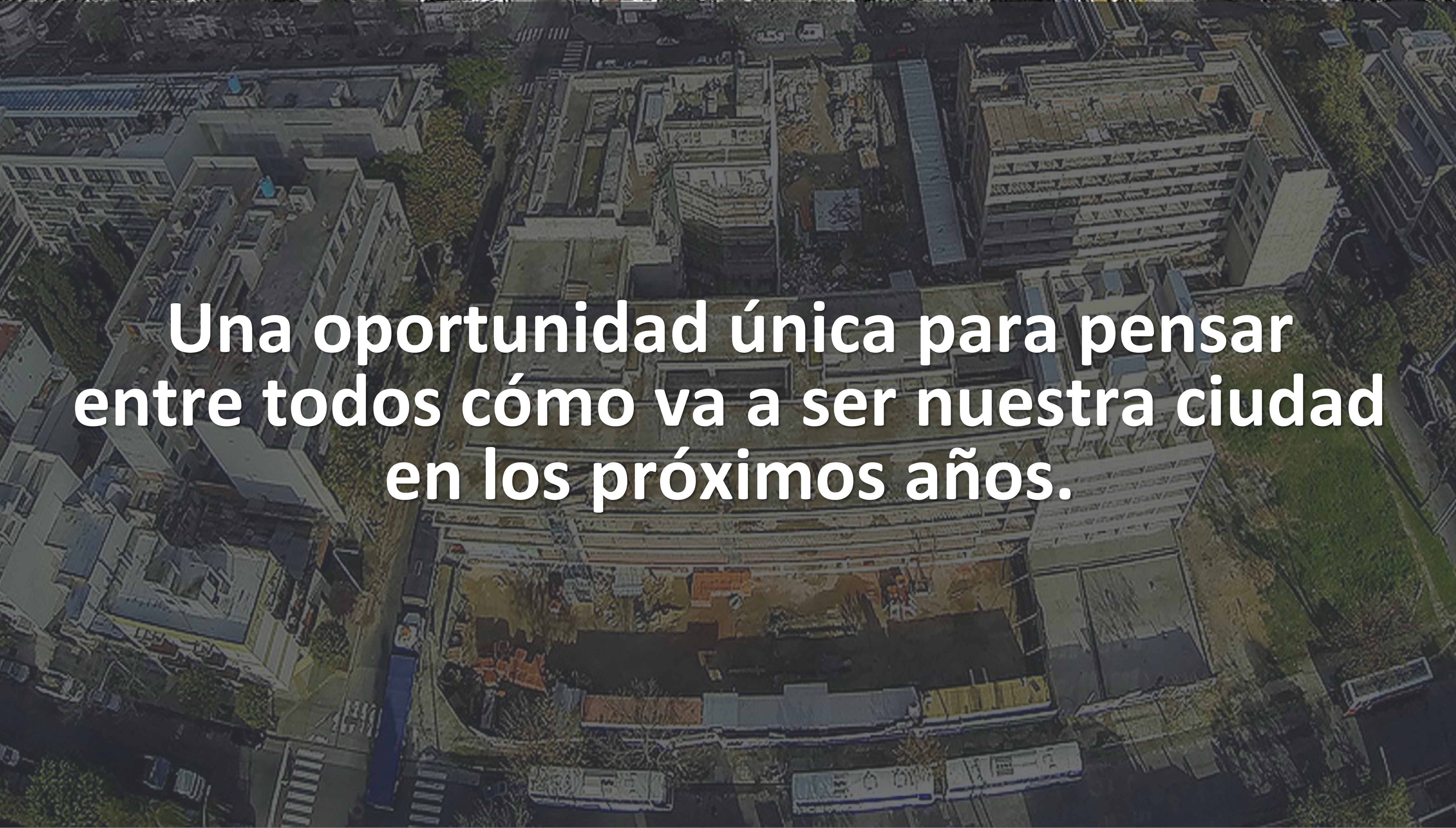
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte

Código Urbanístico y Código de Edificación



Nuestro desafío:

Hacer de Buenos Aires una ciudad disfrutable para los vecinos, más verde, accesible, segura, diversa e integrada.

An aerial photograph of a city, showing a large construction site in the center. The site is surrounded by existing buildings and streets. The text is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

**Una oportunidad única para pensar
entre todos cómo va a ser nuestra ciudad
en los próximos años.**



¿Por qué necesitamos actualizar ambos códigos?

Hoy contamos con códigos difíciles de comprender, desactualizados respecto de la demanda actual y que no responden a la Ciudad que queremos tener

- Los códigos vigentes datan del 1943 y del 1977
- Existen constantes reclamos de los vecinos relacionados con la desactualización de los códigos y hay amplio consenso profesional a favor de la actualización
- Hay un mandato normativo que exige las respectivas actualizaciones: Plan Urbano Ambiental (2009)

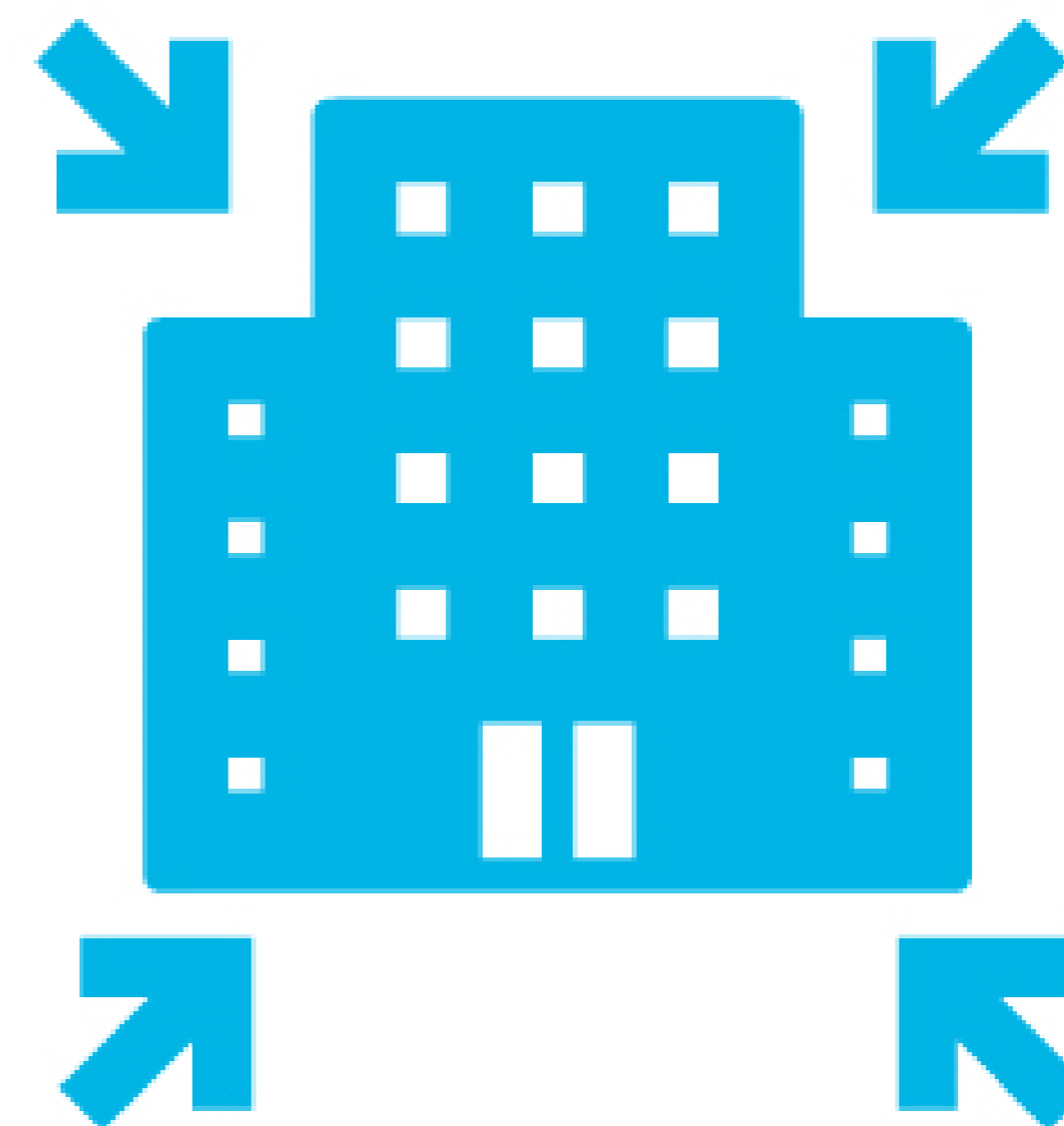
CÓDIGO URBANÍSTICO

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

DEBEN DEFINIR

Cuánto, dónde y con qué criterios construir.

Cómo y con qué construir.



CÓDIGO URBANÍSTICO

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

CONCEPTOS A CONTEMPLAR EN LOS BORRADORES

- Previsibilidad y armonía
- Identidad barrial
- Respeto al Patrimonio Histórico
- Promoción de espacio público y verde
- Integración social

- Equidad y transparencia
- Habitabilidad, accesibilidad y salubridad
- Sustentabilidad y eficiencia energética
- Preservación del Patrimonio
- Conservación y mantenimiento

An aerial photograph of a city grid, showing a dense arrangement of buildings and streets. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'Código Urbanístico' is centered in the image in a white, bold, sans-serif font.

Código Urbanístico

¿Qué propone el nuevo Código Urbanístico?



1. CIUDAD PREVISIBLE Y ARMÓNICA

Todos sabremos **qué, dónde y cuánto** se puede construir

2. CIUDAD QUE POTENCIA A LOS BARRIOS

Combina vivienda, trabajo, esparcimiento, salud y educación

3. CIUDAD QUE RESPETA EL PATRIMONIO HISTÓRICO

Revaloriza las zonas y edificios históricos

4. CIUDAD QUE PROMUEVE EL ESPACIO PÚBLICO Y VERDE

Más y mejores espacios de encuentro y disfrute

5. CIUDAD SOCIALMENTE INTEGRADA

Reurbaniza las villas y las convierte en barrios

1

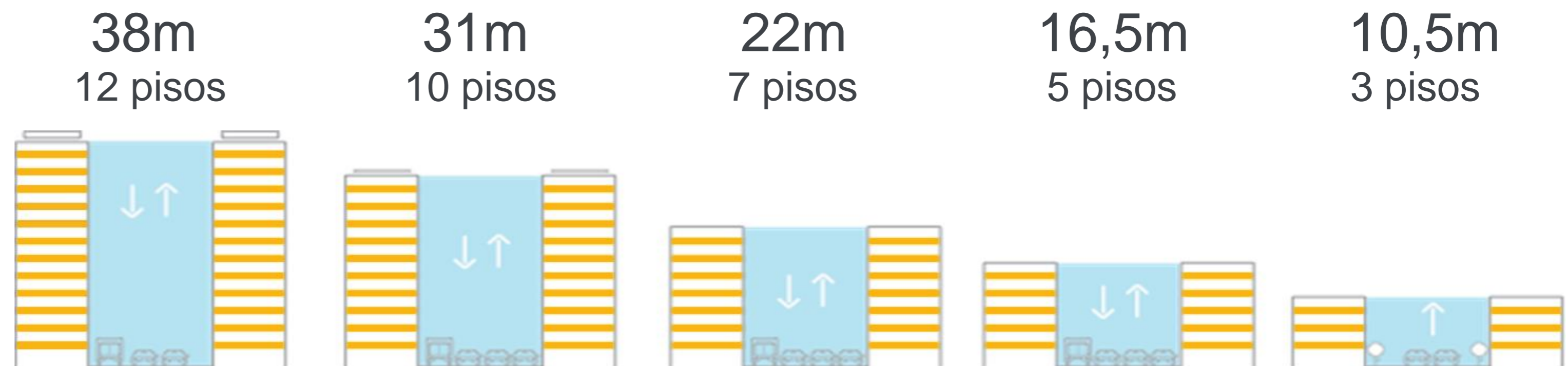
CIUDAD PREVISIBLE Y ARMÓNICA

CIUDAD HOMOGÉNEA, CON ALTURAS FIJAS POR BARRIO: EN AVENIDA, CALLE Y PASAJE

PREVISIBLE: EL VECINO SABRÁ QUÉ ALTURA MÁXIMA SE PODRÁ CONSTRUIR EN SU CUADRA.

SIMPLE Y CLARA: SE ELIMINAN LOS PARÁMETROS MATEMÁTICOS (FOS, FOT, TANGENTE)

ALTURAS MÁXIMAS

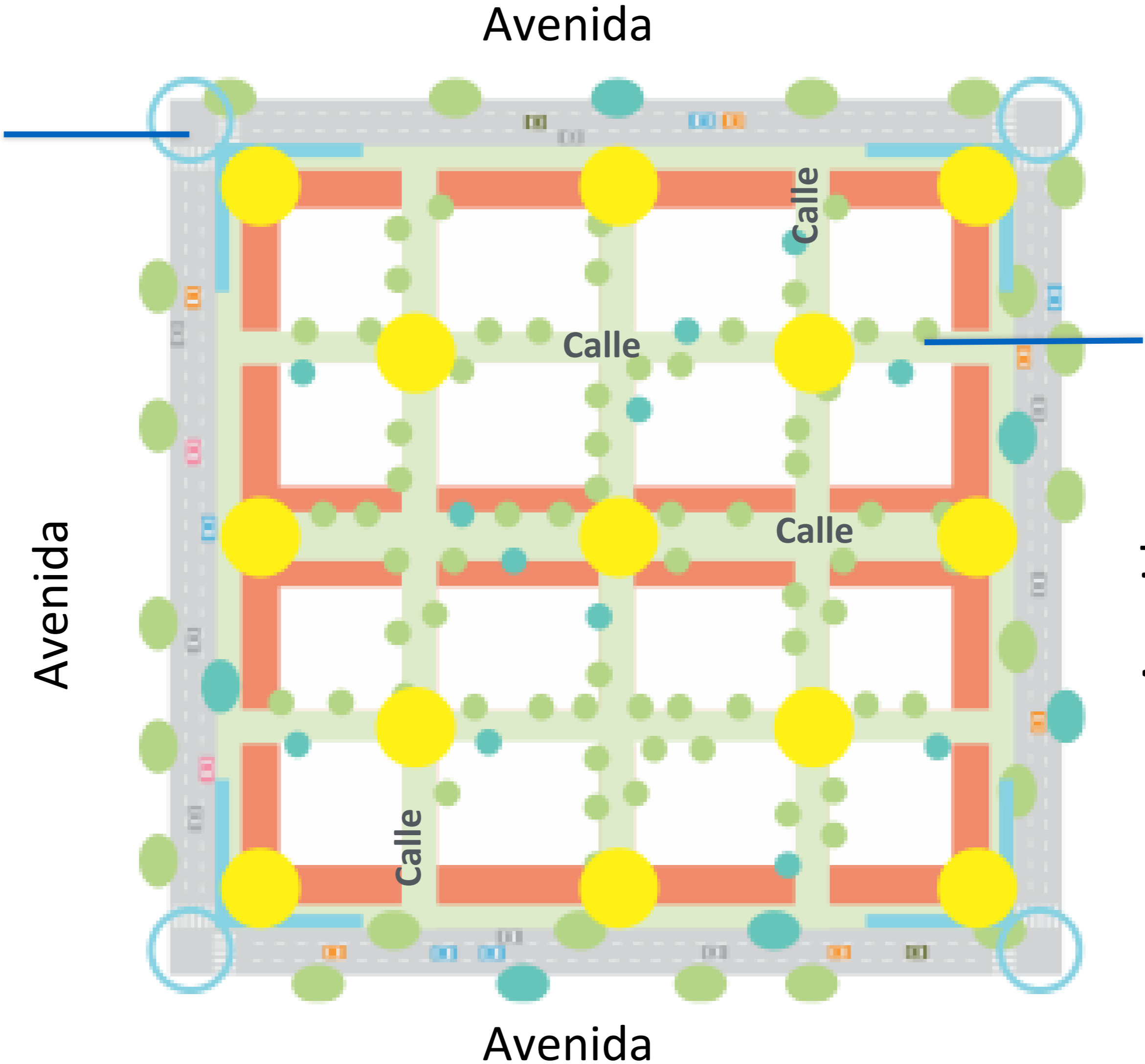


0,1%

Casi el 60% de la ciudad por debajo de los cinco pisos

1 Ciudad previsible y armónica

Red de mayor circulación vehicular en avenidas.



Ejes de menor circulación vehicular en calles y pasajes.

2

POTENCIA AL BARRIO RESPETANDO SU IDENTIDAD

CERCANÍA Y PROXIMIDAD.

TRABAJO, VIVIENDA, ESPARCIMIENTO, SALUD y EDUCACIÓN

FIN DE ZONAS CON ACTIVIDADES EXCLUSIVAS (EJ. DEPÓSITOS).

RESPETO DE LAS IDENTIDADES BARRIALES.

COMERCIO



ESPARCIMIENTO



VIVIENDA



3

VALORIZA EL PATRIMONIO HISTÓRICO

MANTIENE EL NÚMERO DE ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y DE EDIFICIOS CATALOGADOS.

50 ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICAS (APH)

11.000 INMUEBLES CATALOGADOS.

SE INTRODUCE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA TRANSFERIBLE (CCT). GENERA INCENTIVOS ECONÓMICOS PARA LA VALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO.

3 Respeta el patrimonio histórico

Capacidad constructiva transferible



4

PROMUEVE EL ESPACIO VERDE Y LA SUSTENTABILIDAD URBANA

ESPACIO PÚBLICO

MULTIPLICA ESPACIOS VERDES A TRAVÉS DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN: PROGRAMA PARQUES VECINALES LINEALES.

ADHESIÓN A PLAN DE CIUDAD VERDE. DESARROLLO DE CONECTORES VERDES Y ESPACIOS VERDES DE PROXIMIDAD: (DISTANCIA MÁXIMA DE 400 METROS).

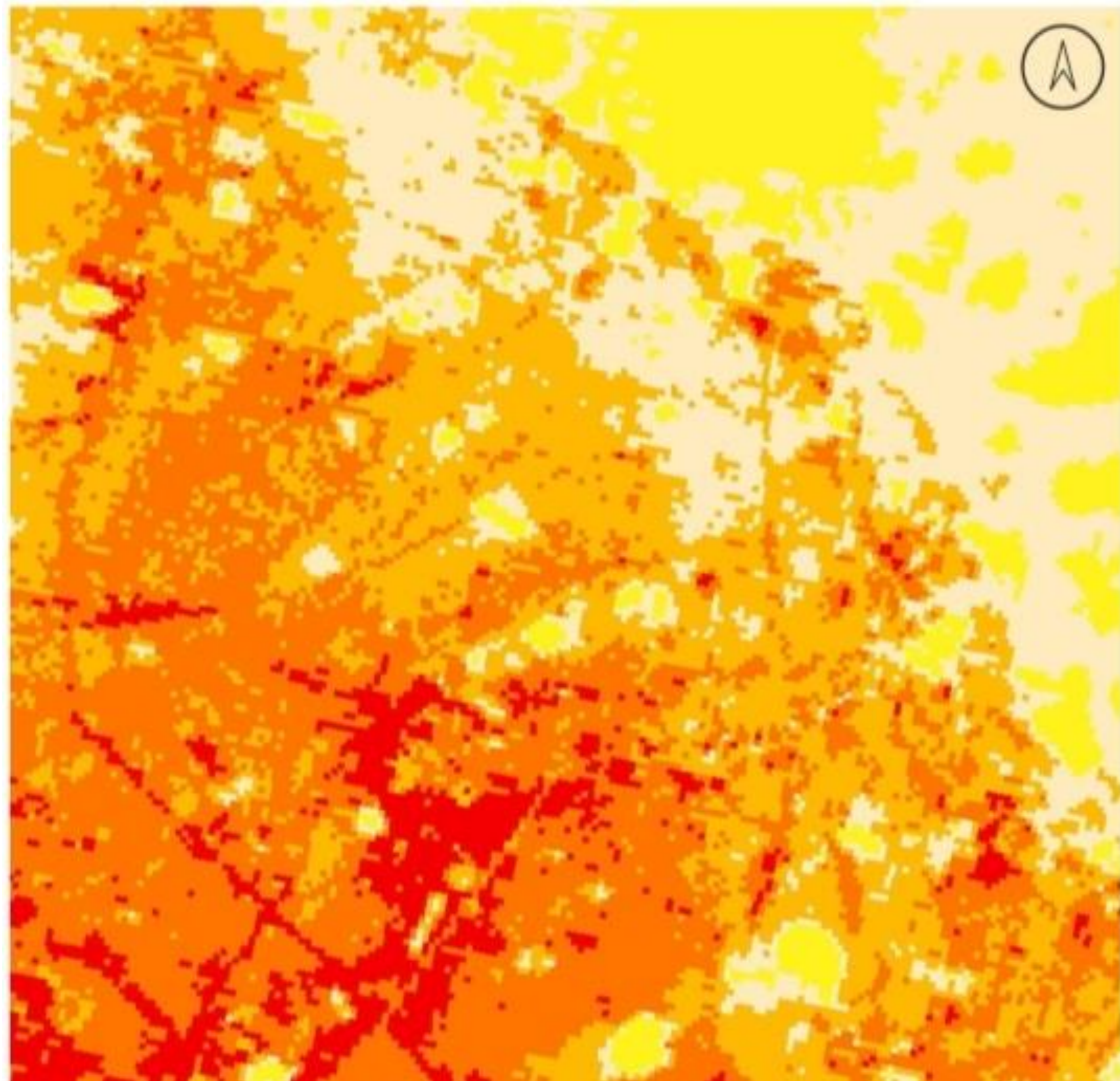
ESPACIO PRIVADO

COMPROMISO AMBIENTAL: ESTRATEGIAS AMBIENTALES APLICADAS A LA CONSTRUCCIÓN. EJ.: TECHOS BLANCOS - VERDES.

PROTECCIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (PULMÓN DE MANZANA).

4 ¿Cómo ayudar a proteger el medio ambiente?

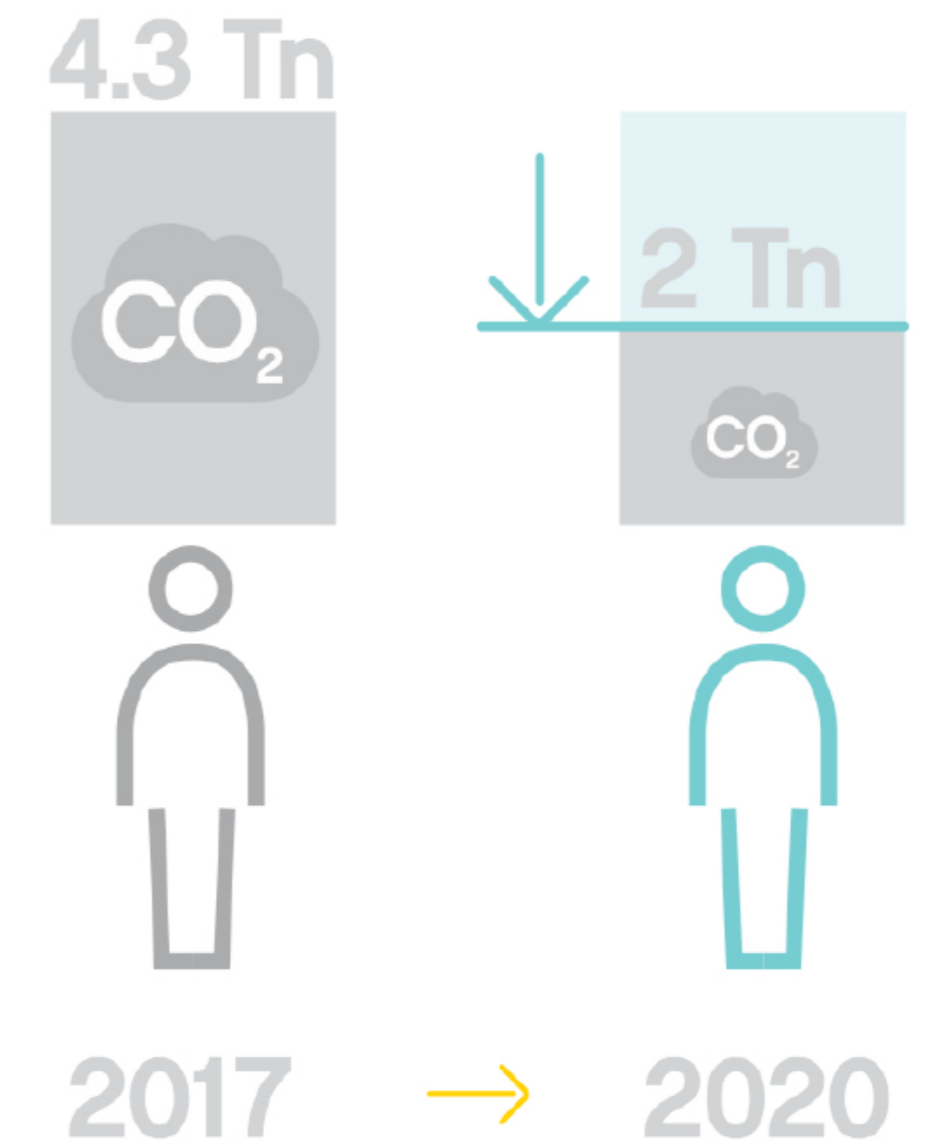
Compromiso ambiental - estrategias de sustentabilidad



LA CIUDAD ADHIRIÓ A:

a) **ACUERDO DE PARÍS:**
2 TONELADAS DE DIÓXIDO DE CARBONO POR AÑO POR PERSONA PARA 2020 (HOY ESTAMOS EN 4.3 TONELADAS).

b) **C40:** REDUCCIÓN DE LAS EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y SUSCRIPCIÓN A ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.



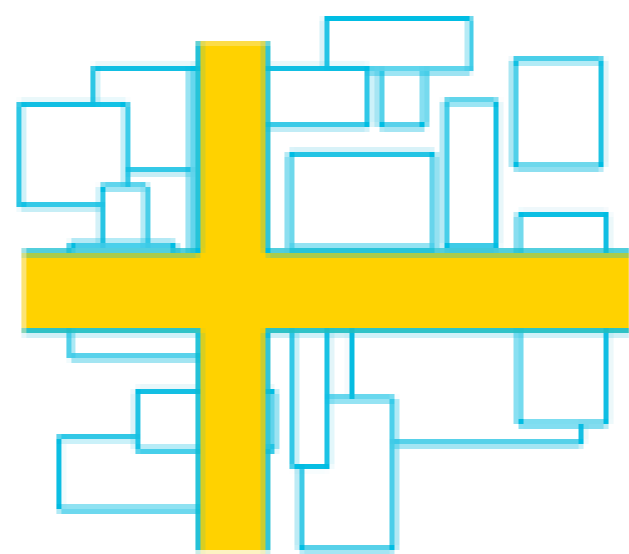
Áreas de Riesgo

COMBINACIÓN DE BARRIOS CON ÍNDICE DEFINE UN PUNTAJE:

1. RIESGO ISLA DE CALOR
2. RIESGO HÍDRICO
3. RIESGO ESPACIO VEGETADO

5

UNA CIUDAD MÁS INTEGRADA



Apertura de Calles y pasillos

Incorpora servicios
Oxigena la trama

RECONOCIMIENTO LEGAL A VILLAS PARA TRANSFORMARLAS EN BARRIOS



Ley específica

Se incorpora como nuevo barrio

PLAN DE DETALLE PARTICIPATIVO




Código de Edificación

¿Qué regula el Código de Edificación?

- El Código de Edificación regula esencialmente **“CÓMO”** se debe construir y **“CON QUÉ”** materiales.
 - El **“CÓMO”** es un conjunto de normas que indican dimensiones y técnicas constructivas y el **“CON QUÉ”** determina el tipo de materiales y su calidad.
 - Define:
Los estándares mínimos de calidad en cuestiones de habitabilidad, seguridad y tecnología de las construcciones según el destino o actividad que tenga la edificación.
- Los procedimientos generales para obtener los permisos necesarios para construir en la Ciudad.

¿Por qué necesitamos un nuevo Código?

- Contamos con un Código de Edificación elaborado hace 74 años, pensado para una Ciudad y una tecnología del pasado
- Una herramienta dinámica y actual, que contemple los avances tecnológicos, las nuevas técnicas constructivas, la aparición de nuevos materiales y la necesidad de incorporar los nuevos procedimientos administrativos.
- Necesitamos normativa clara y moderna y que permita su actualización periódica, de acuerdo a los avances de la realidad constructiva
- Necesitamos un Código acorde a un futuro dinámico y diverso



Ejes conceptuales de la nueva normativa

1- Administración clara y transparente
libertad con responsabilidad

2- Equidad y transparencia
actualización tecnológica - seguridad

3- Habitabilidad, accesibilidad y salubridad

4- Sustentabilidad y eficiencia energética

**5- Guía y orientación de la estética urbana
y preservación del patrimonio**

6- Conservación y mantenimiento

1

ADMINISTRACIÓN CLARA Y TRANSPARENTE

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS ÁGILES Y SIMPLES, A
TRAVÉS DE LA DIGITALIZACIÓN DE LOS TRÁMITES DE LAS OBRAS

AMPLIACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE TRÁMITES SEGÚN LA
COMPLEJIDAD DE LA OBRA



2

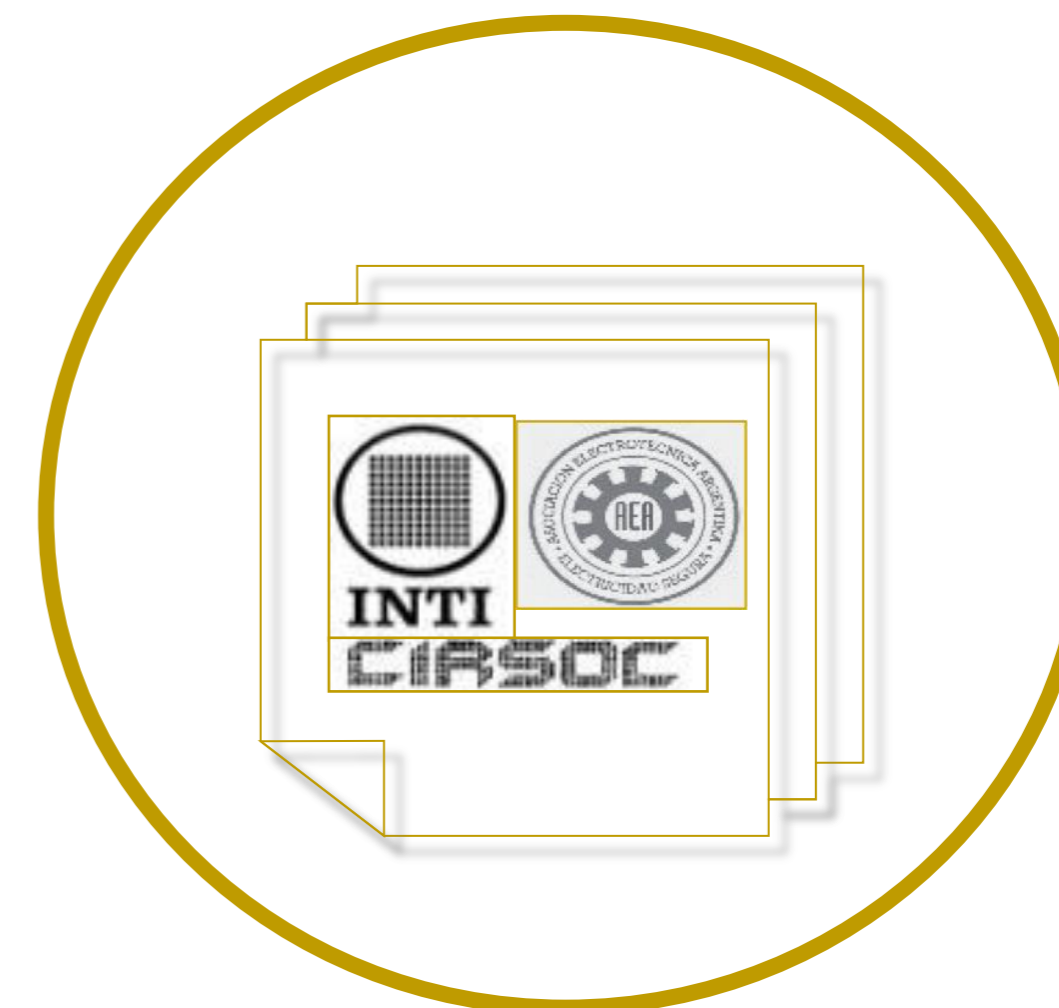
EQUIDAD Y TRANSPARENCIA

NORMAS CLARAS Y DE FÁCIL ACCESO PARA TODOS Y ACTUALIZACIÓN REGLAMENTARIA PERIÓDICA

INCORPORACIÓN NORMATIVA DE NUEVAS TECNOLOGÍAS EN LOS SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN Y DE INSTALACIONES SEGURAS Y MODERNAS

INCORPORACIÓN DE NUEVOS MATERIALES AL SISTEMA NORMATIVO

CONTROLES DE SEGURIDAD EN LAS CONSTRUCCIONES



3

HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD

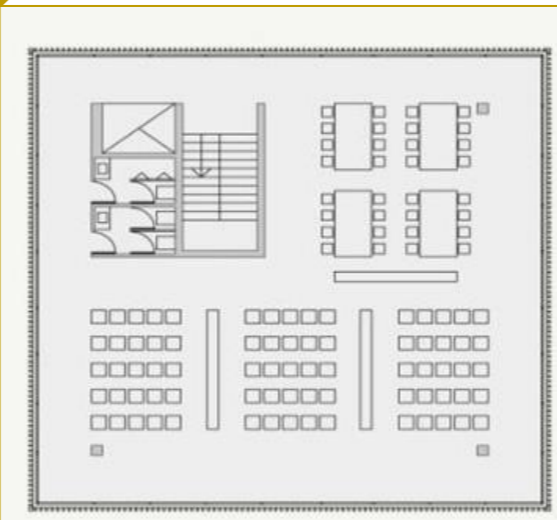
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD

USOS: ACTUALIZACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN PARA EL DESTINO DE UNA EDIFICACIÓN O LAS ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLEN EN LA MISMA

CONTINUIDAD DE LEY 962 - ACCESIBILIDAD

INCLUSIÓN DE POLÍTICA DE GÉNERO EN SERVICIOS DE SALUBRIDAD

CRITERIOS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS PROYECTOS Y EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS



4

SUSTENTABILIDAD

ESTABLECE VARIABLES AMBIENTALES A CONSIDERAR Y REQUISITOS MÍNIMOS A CUMPLIR EN TODAS LAS ETAPAS DE UNA OBRA

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

RECOLECCIÓN Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS

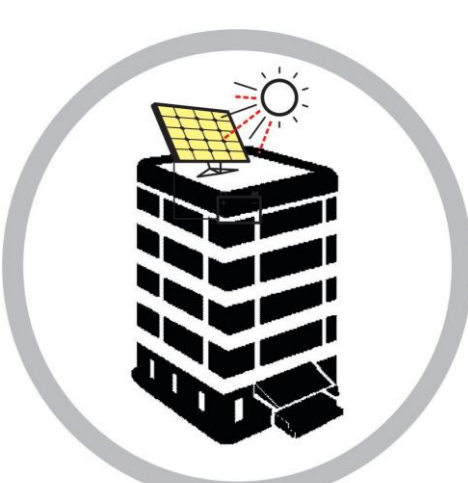
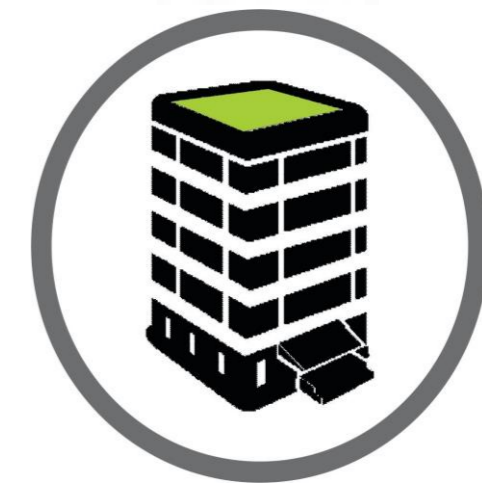
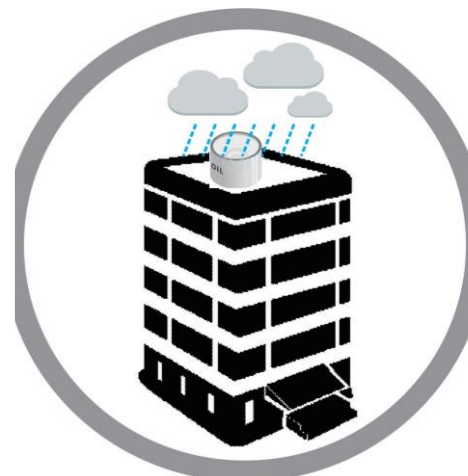
PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN SONORA

AHORRO DE ENERGÍA

MANEJO DE LAS AGUAS DE LLUVIA –
RALENTIZACIÓN

ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO DE LA
ENVOLVENTE

TECHOS VERDES Y TECHOS FRÍOS



5

GUÍA Y ORIENTACIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA

LINEAMIENTOS CLAROS Y DEFINIDOS PARA CONSERVAR LA ARMONÍA DE LA ESTÉTICA URBANA

AGREGADOS NO VISIBLES EN LAS FACHADAS

ARMONIZACIÓN CON EL DISEÑO INTEGRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: GRADOS DE INTERVENCIÓN, CRITERIOS DE ACTUACIÓN, SOBRE UN INMUEBLE CATALOGADO SEGÚN SU PROTECCIÓN



6

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA OBRA FINALIZADA

EL CONCEPTO DE CONSERVACIÓN SE APLICA A TODAS Y CADA UNA DE LAS PARTES COMPONENTES DE UN EDIFICIO.

CONTINUIDAD DE LA OBRA TERMINADA:

PLAN DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO POSTERIOR A LA FINALIZACIÓN DE LA OBRA.

FISCALIZACIÓN DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES.

REGISTRO DE DETERIOROS Y TAREAS REALIZADAS PARA SU SUBSANACIÓN.

GARANTIZAR EL BUEN USO Y FUNCIONAMIENTO DE TODAS LAS INSTALACIONES.

EVITAR RIESGOS GENERADOS POR EL DETERIORO DE LAS MISMAS.

ASEGURAR, DESDE EL DISEÑO DEL PROYECTO, LA ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD PARA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO.





Proceso participativo:

2016

Encuentros del Foro Participativo Permanente con vecinos, instituciones y ONGs del sector

2017

80.000 vecinos contactadas por teléfono

500.000 vecinos por redes sociales

Más de 2200 descargas de los borradores

700 personas ya participaron en la 1ª semana por comunas

VÍAS DE PARTICIPACIÓN

Correo electrónico:
codurbanistico@buenosaires.gob.ar
codedificacion@buenosaires.gob.ar

Foro Participativo Permanente:
foropp@buenosaires.gob.ar

Reuniones por Comunas:
Inscripción en el 4909 2401 de L a V de 9 a 19 h

Calendario de reuniones por comuna

ABRIL 2017

Comuna 1	Lunes 10 · 1ª Etapa	Lunes 24 · 2ª Etapa
Comuna 2	Martes 11 · 1ª Etapa	Martes 25 · 2ª Etapa
Comuna 3	Miércoles 12 · 1ª Etapa	Miércoles 26 · 2ª Etapa
Comuna 4	Lunes 17 · 1ª Etapa	
Comuna 5	Martes 18 · 1ª Etapa	
Comuna 6	Miércoles 19 · 1ª Etapa	
Comuna 7	Jueves 20 · 1ª Etapa	
Comuna 8	Viernes 21 · 1ª Etapa	
Comuna 9	Jueves 27 · 1ª Etapa	
Comuna 10	Viernes 28 · 1ª Etapa	



Buenos Aires Ciudad



Vamos Buenos Aires

MAYO 2017

Comuna 4	Lunes 8 · 2ª Etapa	
Comuna 5	Martes 9 · 2ª Etapa	
Comuna 6	Miércoles 10 · 2ª Etapa	
Comuna 7	Jueves 11 · 2ª Etapa	
Comuna 8	Viernes 12 · 2ª Etapa	
Comuna 9	Lunes 15 · 2ª Etapa	
Comuna 10	Martes 16 · 2ª Etapa	
Comuna 11	Miércoles 17 · 1ª Etapa	Miércoles 24 · 2ª Etapa
Comuna 12	Jueves 18 · 1ª Etapa	Miércoles 31 · 2ª Etapa
Comuna 13	Viernes 19 · 1ª Etapa	Viernes 26 · 2ª Etapa
Comuna 14	Lunes 22 · 1ª Etapa	Lunes 29 · 2ª Etapa
Comuna 15	Martes 23 · 1ª Etapa	Martes 30 · 2ª Etapa



Buenos Aires Ciudad



Vamos Buenos Aires



Muchas gracias

  /DesUrbanoBA
