

CONCEPTUALES

1. ¿Cuál es la política respecto del alcance de la Interpretación Urbanística? ¿El objetivo es reducir o aumentar los casos que serán resueltos por esta vía en relación al código anterior?
2. ¿Cuál es la sentido de haber mantenido la U20 “Barrio Nuevo Colegiales”, particularmente en la zona de “Palermo Hollywood”, con normas de tejido tan diferentes a las de su entorno inmediato y la lógica del código anterior
3. La altura no debiera ser mayor para USAB2? Altura máxima 11.20 sobre L.O. no permite sacar balcones en primer piso ya que la planta baja se consideró de 2.60 m de altura en el cálculo de altura máxima. Para que verifique con 3 plantas sobre planta baja debería tener 11.60 m de altura máxima. Estas normas no nos permiten proyectar desniveles sobre cero en PB, lo que es inviable por ingreso agua de lluvia desde vereda (hall edificios nivel 0.00?) y desagües pluviales de patios a cordón vereda (no da pendiente reglamentaria).
4. ¿Por qué no ha sido revisada la disposición que no permite que los tanques de agua superen el plano límite, como si se sucede con el sobrecorrido del ascensor? Esto reduciría considerablemente el número de instalaciones presurizadas en la ciudad, y consecuentemente produciría un ahorro energético significativo.
5. ¿La política para los próximos años será seguir generando nuevas Urbanizaciones Determinadas, como ha sucedido en los últimos años?
6. ¿Cómo se comprende la reciente concesión de tierras ganadas al río junto a la desembocadura del arroyo Medrano al club privado Tiro Federal Argentino en relación al punto “7.1.5. Ribera Accesible”, en donde se sostiene que “Se promueve la consolidación de la ribera del Río de La Plata como un espacio de acceso público... y se promoverá la conectividad entre las áreas costeras y sus parques y el resto de la Ciudad”.
7. En la determinación de las nuevas alturas máximas ajustadas (por ej. USAB2=11,20m, etc.) se supuso una altura interior libre de 2,60m y un espesor de 0,20m entre el cielorraso del piso inferior y el nivel de piso terminado superior (losa, contrapiso, carpeta, solados, etc.). Pero para lograr una mejor aislación acústica entre pisos, por ejemplo, este espesor debería ser mayor. Lo mismo ocurre en el caso de la resolución constructiva de azoteas y cubiertas, entre muchas otras situaciones en donde esta restricción en la altura atenta con el buen construir. Para facilitar y promover la incorporación de soluciones que provean altos niveles de aislación termo-acústica, ¿por qué estos espesores constructivos no son descontados de las alturas máximas permitidas?

GENERALES

1. El mapa interactivo 4.1 se va a modificar para adecuarlo a los códigos nuevos?
2. A partir de qué fecha se deben presentar planos según el nuevo código?
3. Cómo se tramitarán los permisos de obra por modificación / ampliación de expedientes registrados CPU? Para las modificaciones de expedientes CPU se deberá tomar el CU?

4. Si tengo un edificio que cumple con las alturas del anterior código y por este código puedo aumentar la altura, puedo presentar un plano de modificación y hacer una altura mayor?
5. En caso de tener una volumetría aprobada con el anterior código puedo presentar un plano de modificación para cambiar solo las unidades sin modificar la volumetría aunque la altura de la edificación disminuya con el nuevo código?
6. Cómo se van a manejar los rubros de actividades que no aparecen en el nuevo cuadro 3.3. Ejemplo: comercio minorista de libros y revista o Servicios personales directos (casa de depilación)
7. En el caso de planos aprobados con anterior código en el que el subsuelo destinado a cocheras llega a eje divisorio de predios, es decir ocupa el sector por detrás de la LIB con tanque de ralentización que el nuevo código no permitiría y se presenta un plano de ampliación por nuevo Código Urbanístico para agregar pisos por incremento de altura, el subsuelo ya aprobado anteriormente no es afectado?
8. ¿Cómo y quién evaluará los casos de “Completamiento de Tejido” (6.5.5)? ¿Deberán ser tramitados en Interpretación Urbanística como en el código anterior?

GESTIÓN

1. Si tengo que presentar un plano de Modificación de Obra, "únicamente" tomo en cuenta el Código Urbanístico 2019?
- 2.Cuál es la repercusión del CU respecto del Código de Habilitaciones? Cómo se interpreta el nuevo cuadro de usos en relación con la ley 123 y las gestiones de habilitación de usos?
3. En qué casos se deben realizar las consultas a Interpretación Urbanística?
4. Se ha reglamentado la posibilidad de presentar planos de modificación de obras en curso, incorporando disposiciones del nuevo Código Urbanístico, tales como variación en la altura, ocupación de la parcela, desaparición de la portería, etc.?
5. Si el retiro es solo para servicios y dentro de ellos vivienda de encargado, por qué no puedo hacer viviendas particulares si la del encargado es opcional?
6. ¿Cómo anticipan la transformación –y qué soluciones están previendo– para aquellas zonas en donde aumenta la edificabilidad y en los últimos diez años se construyeron numerosos edificios que quedarán más bajos que sus nuevos vecinos? (Por ejemplo, en zonas de Villa Crespo, Almagro y Núñez ex R2b1 que pasan a USAM y USAA. Ver informe figuras 1 a 5 del informe preliminar).
7. Cómo se define el grado de consolidación de los linderos para que sean tomados en cuenta para hacer retiros laterales, de frente, mancomunar patios, etc.? Es en función de su altura? O de sus posibilidades de crecimiento? O del estado de la construcción y su posibilidad de recambio por motivos de mercado?
8. En “6.3.4.2. Muro Lindero” dice: *“El Organismo Competente podrá aprobar vanos y ventanas transitorias, hasta tanto se materialicen las edificaciones linderas, de cualquier forma y tamaño, que proporcionen iluminación y ventilación suplementaria, de conformidad a la normativa de edificación”* ¿De qué y de quién dependerá esta

aprobación? ¿Cómo se evitará la arbitrariedad en la aprobación de vanos y ventanas transitorias en muros linderos?

TEJIDO

1. En el caso de tener patios en una parcela lindera, siempre se los toma en cuenta independientemente de la altura del edificio vecino? Aún en el caso que se trate de una pieza baja candidata a reposición en el corto / mediano plazo?
2. En USAA generando espacio urbano propio en el contrafrente se debe retirar el edificio en todo el ancho del lote 6m. La altura en ese retiro es pareja o se debe respetar alguna tangente? El código dice que ese retiro puede ser reubicable ¿Cómo?
3. En los lotes cercanos a las esquinas (34m) se pueden retirar solo 3m del fondo para poder ventilar?
4. En parcelas menores a 22m de largo que no están alcanzadas por la LFI, ¿Cuánto se puede dejar de fondo libre para poder ventilar?
5. ¿Solamente cuando se realiza un completamiento de tejido se debe mancomunar un patio (enfrentamiento de áreas descubiertas)?
6. Conformación del patio vertical con una orientación definida respecto al EDP independientemente de cómo ventilen los ambientes? sin tangentes?
7. Como se resuelven las vinculaciones al centro libre de manzana en terrenos de esquina o cercanos a la misma vs la banda edificable garantizada?
8. La banda edificable de 16.00 está asegurada siempre o está restringida si hubiera patios de los vecinos consolidados. Si hubiera 2 patios?
9. El Retiro de Frente, total o parcial, será posible en las Áreas de Protección Patrimonial y en las Urbanizaciones Determinadas; en las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (1 y 2) con Baja Mixtura de Usos de Suelo (1); en los Corredores cuando se materialicen Edificios de Perímetro Libre el retiro sólo podrá ser parcial, según el artículo 6.5.2. Sólo será posible en esos distritos SINO no se permite. ¿Cómo se resuelve en un terreno en el que es imposible construir sobre el frente?
10. Extensiones vinculadas al Centro Libre de Manzana. En el caso de parcelas que disten menos de treinta y cuatro (34) metros de las prolongaciones de las L.O. concurrentes, y cuente con un área descubierta existente, la nueva construcción no deberá generar medianeras expuestas, retirándose de la L.D.O. lateral tres (3) metros como mínimo. Al sacar el requisito de la altura se independizó del grado de consolidación que posee el lindero por lo que sí existe una casa lindera hay que respetar el patio existente, aun sabiendo que este tipo de piezas son candidatas a próxima renovación por sustitución.
11. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I. Se debe dejar una distancia mínima no edificable de cuatro (4) metros para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2 desde la línea divisoria de parcela de fondo; de seis (6) metros para parcelas ubicadas en U.S.A.A y U.S.A.M.; y de ocho (8) metros para las parcelas ubicadas en C.A., C.M.; el área descubierta resultante será considerada Espacio Urbano si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación. Sería recomendable graficar cómo se deja la distancia mínima no edificable en las parcelas

de esquina (que son la mayoría) El área descubierta podrá ser reubicable. Con respetar la superficie a reubicar y la distancia mínima, se puede poner la misma superficie en el medio, o en un costado? No será de aplicación en parcelas menores de veintidós (22) metros de fondo. Si se requiere ventilar debe generar su propio espacio urbano o patio vertical pero si no requiere puede ocupar la totalidad de la parcela?

12. Enfrentamiento de áreas descubiertas. Un patio lindero se debe enfrentar con un área descubierta, permitiendo una tolerancia del cincuenta por ciento (50%) del lado sobre el eje medianero. En caso de existir más de un área descubierta se debe enfrentar con al menos una de éstas. ¿El área descubierta a la que debe enfrentar es del edificio lindero? ¿Qué ancho debe tener ese patio? Se regirá por las dimensiones del vacío regulado en CE (12m²)?
13. Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente. En los edificios que alcancen la altura máxima se podrán ejecutar cuerpos salientes sobre el contrafrente, siempre que el volumen del cuerpo saliente se compense con la ejecución de Vacíos de Edificación. Si no se materializa el volumen edificable este concepto no aplica, pero al mencionar Hmax, podrían compensarse los retiros por cuerpo saliente? Estos cuerpos salientes se ejecutarán por sobre el nivel de Planta Baja, dejando una separación de un metro con cincuenta centímetros (1,5 metros) desde las L.D.P. laterales y tres (3) metros desde la L.D.P. de fondo. El volumen saliente (s) no podrá ser mayor al volumen sustraído equivalente a la sumatoria de los vacíos de edificación (r), con saliente máxima de un metro (1) sobre la franja no edificable cuando la parcela no alcance la L.F.I. o L.I.B, y de tres (3) metros en parcelas alcanzadas por la L.F.I. o L.I.B. Debiera decir la parcela no resulte/sea alcanzada por la L.F.I. o L.I.B En el cuerpo saliente de 3m se podrán abrir vanos en el muro lateral no obstante este separado solo 1.5m de la L.D.P.? En el dibujo, el cuerpo saliente no llega hasta el último piso y no figura el retiro de contrafrente, existe algún criterio morfológico de relación con este cuerpo saliente?

PUNTUALES

1. Espacios para bicicletas, hay excepciones?
2. En un lote que presenta en vereda una fuerte caída. Entre un eje divisorio y el otro en intersección con L.M hay un desnivel de 50cm aprox. Desde qué nivel se debe tomar la altura máxima?
3. En planta baja, se puede bajar el nivel para generar un entrepiso?
4. Cuando tengo un lote pasante que se encuentra afectado por el Centro Libre de manzana, puedo ocupar una parte para hacer pasante el subsuelo de estacionamiento?
5. En caso de tener un edificio vecino que tiene menor altura de la que puedo hacer por código, puedo generar medianera con la altura de mi zonificación o debo retirarme 3 metros del edificio?
6. En caso de tener un edificio lindero retirado de la LOE, debo retirarme también hasta 3 m del EDP para no generar una medianera?

7. Existen excepciones a la obligatoriedad de cocheras en lotes de más de 10 m de ancho pero poca superficie o profundidad?
8. Si el vecino consolidado es una torre o semitorre, igualmente se puede edificar entre medianeras completando el volumen que permite el CU abriendo ventanas complementarias?
9. ¿Por qué en la U85 “Barrio de Caballito” se optó por utilizar FOT, fórmulas de altura (por ej. $R=h/d=2,4$), y en general los instrumentos del Código de Planeamiento Urbano derogado?