

Subsecretaría de seguimiento del POT
Arq. Licia RIOS
S/D

Conforme a pautado en el plenario del COUT del 25/3, se detallan las consultas técnicas iniciales sobre el articulado de la normativa vigente, desarrolladas oportunamente desde la representación institucional.

CONSULTAS DE APLICACIÓN E IMPLEMENTACION

TEMA: INDICADORES URBANISTICOS Y OTROS

1-Referidas al Indicador F.O.S.:

Art 154: Establece la proporcionalidad de suelo absorbente exigible en relación a la superficie libre en la parcela resultante de la aplicación del FOS, exceptuando del requerimiento a zonas centrales y parcelas menores a 300 M2.

Cuando el artículo indica que ... *“Los edificios con estacionamientos subterráneos deberán contar con sistemas de retención de agua”*... ¿Esta solicitud es de **aplicación** también para edificios emplazados en las áreas centrales AU-EF, AU.UCCa, AU-UCLo, o en parcelas de menos de 300m2, que están exceptuadas de disponer suelo absorbente?.

2-Referidas al Indicador FOT:

Art. 155: Indica las superficies a tener en cuenta para el cómputo del F.O.T.

La modalidad de cálculo establecida en la ordenanza antecedente 10703, indicaba que solo **computaban a los efectos del F.O.T.** las superficies habitables de viviendas, locales, oficinas etc, y no computaban superficies correspondientes a espacios comunes, como hall, palier, escalera, ascensor, SUM, quinchos, gimnasios, amenities en general.

Este nuevo código, exceptúa a los locales no habitables en azoteas, plantas libres en cualquier nivel, locales bajo la cota +1.50, conductos de ventilación y montantes, indicando que los núcleos circulatorios se computan una sola vez y no haciendo mención alguna a los restantes espacios comunes.

¿Los Halles y palieres computan FOT? ¿Los amenities (SUM, Quincho, Gimnasio) computan FOT?

¿Los espacios para cámaras u otras instalaciones exigidas por la prestadora eléctrica computan FOT?

Art. 156: Establece un novedoso “umbral mínimo edificable” obligatorio.

Respecto a dicha imposición ¿Qué ocurre si por **necesidades de proyecto** de la actividad involucrada, no se llega a cubrir dicho FOT mínimo? ¿es de aplicación también a viviendas unifamiliares y comercios de pequeña escala?

En los corredores de centralidad 1 y 2 y en las zonas residenciales 1 y 2, el FOT mínimo es mayor al FOS ¿Eso obligaría a pensar que en ellos no sería posible desarrollar proyectos únicamente en Planta Baja?

Considerando que ciertas escalas de proyecto y posibilidades de inversión condicionan **ejecuciones en etapas** ¿Es posible la solicitud de permiso de obra para una parcialidad de un conjunto futuro? ¿Cómo se indicaría tal situación? ¿qué sucede con el FOT mínimo ante la presentación de un Final de Obra Parcial?

3-Referidas al Indicador C.U.F.:

Art 159: Establece un parámetro numérico para determinar la cantidad máxima de Unidades Funcionales admisibles en una parcela.

En las fichas de zonas se determina una discriminación de **CUF diferencial** para parcelas emplazadas en avenidas o calles.

Habida cuenta que existe plano de estructura vial, pero en el mismo las **avenidas** no están designadas explícitamente como tales ¿Cuáles son las vías así consideradas fuera del casco fundacional? En Casco Urbano ¿las diagonales de 30m de ancho son consideradas avenidas?

Para **parcelas en esquina**, emplazadas en la intersección de avenida y calle ¿cuál sería el CUF a utilizar? ¿Se privilegiaría la consolidación morfológica de la Avenida? ¿Se determinaría según el lado de mayor longitud del terreno? ¿Sería proporcional al desarrollo en ambas vías?

También para **parcelas de superficies entre 200 y 250 M2**, se indica un CUF proporcional ¿Cómo se calcula el mismo?

4-Referidas a las limitaciones a la edificación:

Retiros de Frente:

Art. 166°: Establece la distancia obligatoria entre la fachada y la línea municipal.

En sectores con **edificación existente ampliamente consolidada sobre Línea Municipal** ¿existe la posibilidad de solicitar un estudio particularizado a fin de no cumplir con dicho retiro y armonizar con el entorno construido, en los términos que planteaba la ordenanza 10703?

Retiros Laterales:

Art. 166°: Establece la distancia obligatoria entre la fachada lateral y los límites de la parcela.

En el inc. c) se establece que a partir del ancho mínimo de la zona corresponden retiros de ambos ejes medianeros

En el Inc. d), se establece que a partir de un **ancho mayor a 12 m** y hasta el ancho mínimo de parcela por zona, corresponde aplicar un solo retiro lateral de 2m, disponiendo entonces de 10 mts útiles para edificar.

En el caso de la zona R6, donde coincide en ancho mínimo con 12m ¿una parcela de 12.01mts tendría como restricción dos retiros laterales, resultando un ancho factible de construcción de 8mts, 2 mts menos que el lote referido de menor ancho?

Retiro de fondo / Corazón de manzana:

Art. 169°: Establece las condiciones para la conformación del **Centro Libre de Manzana**

En el inciso a), se indican condiciones para parcelas regulares mayores o iguales a 40 mts, propiciando un retiro resultante del abatimiento sobre la parcela de la fachada interna.

En el supuesto de una parcela de 40 mts de fondo, con una edificación admisible de 10 niveles - equivalente a 30 mts- ¿quedarían solo 10m para la implantación del edificio?

Se infieren a su vez algunas cuestiones:

De operar un escalonamiento de la fachada interna para disminuir el efecto del abatimiento, se superpondría con el aterrazamiento obligatorio del frente a partir de los 18 mts, no permitiendo la conformación de unidades viables.

Si se optara por una volumetría dividida en dos bloques, resultaría de imposible cumplimiento las medidas reglamentadas para los patios entre bloques, el retiro de fondo, el doble núcleo circulatorio y la exigencia de estacionamiento para el 100% de las unidades, entre otras cuestiones.

En el inciso c) se establece que: En lotes de esquina mayores a veinticinco metros de lado menor, el retiro será igual al veinte por ciento de cada lado y no menor a 6metros desde la intersección de los ejes medianeros

En el inciso d) se establece que: En lotes de esquina emplazados en el Casco Fundacional, la preservación de la fachada continua prevalece sobre los retiros establecidos en el inciso anterior, quedando prohibido cualquier retiro que implique la desmaterialización de la fachada.

Interpretando que el centro libre de manzana en lotes en esquina, se remite a intersección ejes medianeros y nunca se relaciona con la línea municipal.

Aterrazamientos:

No resulta claro lo graficado en la pag. 82, resultando dificultoso comprender si el retiro de 3 mts se opera cada 2 niveles, a los 18m y a los 24m.

Altura máxima:

Art. 170°: Establece la altura máxima de las edificaciones medidas en mts, de acuerdo al carácter pretendido para la zona.

Según los textos y las tablas anexas, la **relación entre niveles y altura máxima**, está establecida considerando a modo referencial 3 mts de desarrollo por nivel.

En la Ord. 10681, por razones de habitabilidad, se establecen proporciones entre superficies y alturas de locales, que en casos de usos comerciales/administrativos o análogos, la altura mínima supera en muchos casos los 3mts ¿Cómo se compatibiliza el potencial edificatorio en niveles con la altura final resultante en estos casos? ¿Se contemplan tolerancias en los casos que los ambientes a emplazar requieran alturas mayores a los 3 mts?

La ordenanza 10703, a los efectos del cómputo de niveles, no incluía a los **espacios de uso común implantados en Terraza**, tales como Quinchos, SUM, gimnasio y amenities en general.

La norma actual no hace mención a ellos ¿cuentan cómo nivel los locales de esa clase?

5-Referidas a los Usos:

Vivienda agrupada: Dentro de la sub clasificación de Uso Habitacional, se incluye en el Inc. b) como subtipo dentro de la Vivienda Multifamiliar, la categoría de "vivienda agrupada". ¿Qué tipo de conjunto constituyen? ¿tiene un tratamiento especial fuera de lo contemplado como Multifamiliar?

6-Referidas a los requisitos de Estacionamiento:

Art. 82°: Establece para viviendas unifamiliares y comunitarias la obligatoriedad de emplazar un módulo de estacionamiento ($2,5 \times 5,00 = 12,5 \text{ M}2$) por unidad funcional residencial, no inferior a $3,5 \text{ M}2$ por habitante.

Dicha circunstancia, resulta de dificultoso cumplimiento en parcelas angostas o de geometrías complejas. Por otra parte, en unidades funcionales grandes (Ej: departamentos de 3 dormitorios: 6 habitantes $\times 3,5 \text{ m}2 = 21 \text{ M}2$, Departamentos de 2 dormitorios: 4 habitantes $\times 3,5 \text{ m}2 = 14 \text{ M}2$) involucraría generalmente la provisión de dos módulos de cochera.

Como alternativa de resolución, se admite el complemento del requisito de estacionamiento con la utilización de módulos en otra parcela ubicada hasta 200 mts de distancia.

¿Qué ocurre en los casos que las características de la parcela no permitan emplazar la cantidad de cocheras obligatorias o que sea de inviable cumplimiento obtener espacios en otra parcela en ese radio a fin de complementar las faltantes?

¿Qué instrumento legal o reglamentación, determina las condiciones para los casos en que se opte por servirse de módulos en otra parcela?

Entendiendo que para estas situaciones podrían utilizarse cocheras habilitadas comercialmente como tales ¿sería esa solución factible? ¿Se tuvo en cuenta que dichas cocheras no pueden disponerse más de una por manzana y que en avenidas no son admisibles?

¿En qué instancia de revisión/aprobación del emprendimiento se resuelve la obtención de espacios de estacionamiento en otras parcelas?

¿A tales fines, de qué manera se tendrán en cuenta las parcelas con Riesgo Hídrico?

7-Referidas a los Bienes con Protección Patrimonial:

Transferencia de Indicadores

Art. 291° - Plantea la existencia de un mecanismo para compensar las restricciones derivadas de la protección patrimonial, a través del uso de las APU -Unidades de aprovechamiento urbanístico-, valor resultante de la diferencia entre los indicadores aplicables con y sin la restricción. Cada APU representan 1 M2 de FOT e incrementan proporcionalmente el CUF y la densidad ¿Cómo se formaliza esa operación? (Ej: En zona CC1, 50 APU = 50 M2 de FOT ¿Cuánto representan de CUF y densidad?)

Pueden transferirse a título oneroso a terceros. ¿Cómo se formalizan esas operaciones? ¿Son transferencias de dominio con cargas impositivas? En caso de resultar cantidades importantes ¿pueden fraccionarse y ofrecerse a distintos titulares y en distinto momento?

¿La transferencia de APU es reversible con una recompra, frente a un cambio de destino del inmueble y la necesidad de algún indicador (Ej: densidad)?

Art. 293° - Señala los alcances y límites, ofreciendo una tabla de equivalencias para transferencias entre zonas de distinta categoría ¿Solo es posible transferir a parcelas menores de 250 M2 emplazados en Avenidas del Casco Fundacional o zona U/R3? Obtenido el coeficiente según tabla ¿Cómo se aplica? ¿Directamente como incremento a los indicadores de la zona, siempre que no supere el 70% de los admisibles?

8-Referidas a Premios e Incentivos:

Art. 294° - Edificios en altura con mixtura de usos: Se promueven incentivos para la incorporación de estacionamientos que superen la demanda propia del emprendimiento ¿Cómo se instrumenta?

PREMIOS ORD. 8912

Art. 47° - *“Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados”.*

Dicho Decreto- Ley enumera una serie de condiciones para acceder a premios o incrementos ¿Cómo sería su implementación, tanto en el Casco Fundacional y como en la periferia?

FICHAS DE ZONAS

Respecto a los significados en el cuadro de indicadores.

En alguna ficha de zona, tal cual la de AU/CC3, se indica retiro de frente (-), retiro de fondo (SI) y retiro lateral (no). ¿No y guion es lo mismo?

Las señaladas, son un cuadro inicial de dudas o inquietudes identificadas preliminarmente, ceñidas únicamente a los temas explicitados y al grado de estudio y análisis desarrollado a la fecha.

Otras cuestiones, tal como las limitantes por riesgo hídrico y otros, serán trasladadas en nuevos documentos.

Saludos cordiales

COORDINACION OBSERVATORIO DEL CODIGO CAPBAUNO

caubauno 

Colegio de Arquitectura y Urbanismo
provincia de Buenos Aires
Distrito Uno