

Buenos Aires,

ACUERDO N° 572 -CPUAM-2004

VISTO que el Acuerdo N° 250-CPUAM-2004 relativo a compensaciones volumétricas para los edificios de perímetro libre en su Artículo 2° establece que: *“las previsiones del Código de Planeamiento Urbano para la determinación de las alturas de los edificios de perímetro libre; y por un plazo de 180 días, a partir de su publicación en el Boletín Oficial todas las presentaciones que se realicen solicitando la aplicación de la reconfiguración volumétrica deberán ser analizadas por la Dirección General de Planeamiento Interpretativo y posteriormente enviados al Consejo del Plan Urbano Ambiental, a los fines de tomar conocimiento y monitorear los diferentes casos que se presenten y efectuar, de ser necesario los ajustes correspondientes en el acuerdo. Las presentaciones deberán ser acompañadas de documentación donde se represente el volumen edificable y el computo de la superficie total resultante de la aplicación directa de la norma vigente y destacando, las dificultades e inconveniencias estéticas, funcionales y constructivas, que dicha materialización provoca.*

CONSIDERANDO:

La experiencia en cuanto a presentaciones y consultas respecto de la aplicación del Acuerdo como positivas.

La dinámica del mercado inmobiliario,
El carácter de “tipología edilicia” del “perímetro libre”.

Que por Decreto N° 1.351-B. O 1554- 25/10/2002 el Consejo del Plan Urbano Ambiental tiene, además de las funciones establecidas en la Ley N° 71, las facultades y competencias establecidas en el Código de Planeamiento Urbano y sus normas complementarias para el Consejo Asesor de Planificación Urbana , como así también la elaboración de las pautas de interpretación para la aplicación de la normativa urbano ambiental vigente, en especial el Código de Planeamiento Urbano y el Código de la Edificación.

Que la Dirección General de Planeamiento Interpretativo impulsa una propuesta de un grupo de profesionales relativa a “... compensaciones volumétricas, para los edificios de perímetro libre sin aumento del FOT para lograr la mejor unidad arquitectónica como solución de un programa...”, proponiendo para tal fin la posibilidad de rebasar con la edificación, los planos límites resultantes de aplicar las relaciones R y r .

Que dicha presentación fue acompañada por numerosos ejemplos, donde era posible observar resultados estéticamente no deseables, producto de la aplicación directa de la normativa vigente

Que la propuesta, retoma y reelabora la normativa que tiene su antecedente normativo en el párrafo 5.4.2.1 Distrito C1 - Área Central, punto h) Caso particular para edificios de perímetro libre y el párrafo 5.4.2.2 Distrito C2 - Centro Principal punto g) Caso particular para edificios de perímetro libre

Que el "Texto ordenado del Código de Planeamiento Urbano para el año 2003" Decreto 844 del 29/7/2003, Atlas, Figura N° 4.9 "Combinaciones Tipológicas" prevé que "... podrán proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana y el centro libre de manzana atendiendo los hechos existentes en la misma...", encontrándose también en 4.9.2 "Disposiciones Particulares⁽¹⁹⁾".

Que la altura de los edificios de perímetro libre esta determinada en forma concurrente por las relaciones: (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública, (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, $(r'') = h''/d'' = 1,5$ entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma; la separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, siendo de aplicación además el Factor de Ocupación Total.

Que el Código de la Edificación en su Capítulo 4.4 De las Fachadas, AD 630.24, Artículo 4.4.1 Generalidades sobre Arquitectura y Estética Urbana establece que:

- 1 la estética edilicia es de orden público y que todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.
- 2 ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.
- 3 los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.
- 4 las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

Que en relación con las previsiones del Código de Planeamiento Urbano, las compensaciones volumétricas están y deben ser concebidas con criterios y condicionantes urbanísticos, que optimicen la inserción de la torre en el tejido urbano de la ciudad.

Por ello,

LOS INTEGRANTES DEL
CONSEJO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

ACUERDAN:

Este Consejo resuelve ajustar el Acuerdo N° 250-CPUAM-2004 en su artículo 1º cuyo texto será:

Artículo 1º.- En todos los Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano que admitan la materialización de la tipología “Perímetro Libre” y sus derivados “Semi Perímetro Libre” y “Combinación de Tipologías”, se podrá autorizar el desarrollo de un volumen, que rebase el plano límite, resultante de aplicar las relaciones R y r” establecida para su distrito de zonificación, con una superficie cubierta no mayor al 9% (nueve por ciento) de la superficie cubierta computable para el cálculo de F.O.T. que se construya por debajo de dichos planos y por encima de la cota de la parcela.

En caso de optar por esta variante, se deberá cumplir con las siguientes restricciones concurrentes:

- 1 la superficie total a construir no podrá superar aquella determinada por la aplicación de las relaciones determinadas por el Art. 4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre del Código de planeamiento Urbano y el FOT establecido para el Distrito correspondiente.
- 2 ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10 mts. por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r.
- 3 no podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al 25% de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas solo podrán ubicarse los servicios del edificio como salas de máquina y tanques de agua.

Serán de aplicación las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano y las particulares de la Sección 5 establecidas para el Distrito correspondiente, que no se opongan a lo establecido.

Artículo 2º- Regístrese. Notifíquese a la parte interesada. Hágase saber a la Comisión de Planeamiento de la Legislatura de la Ciudad. Comuníquese a las Direcciones Generales de Fiscalización de Obras y Catastro, de Planeamiento Interpretativo. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido archívese.

Arq. Héctor Aizpurú
Consejero CPUAM

Arq. Luis Cabillón
Consejero CPUAM

Arq. Eduardo Cajide
Consejero CPUAM

Arq. Ricardo Capurro Zanandrea
Consejero CPUAM

Arq. Carlos Cassano
Consejero CPUAM

Lic. Jorge Gaggero
Consejero CPUAM

Arq. Ruben Gazzoli
Consejero CPUAM

Arq. Manuel Ludueña
Consejero CPUAM

Arq. Néstor Magariños
Consejero CPUAM

Arq. Bárbara Rossen
Consejera CPUAM

Arq. Rafael Serrano
Consejero CPUAM