

NUEVO CODIGO URBANÍSTICO (CUr)
CONSECUENCIAS DE SU APLICACIÓN EN EL
BARRIO DE COLEGIALES

INFORME TECNICO

INDICE

1. *Introducción.*
2. *Antecedentes.*
3. *El nuevo Código Urbanístico (CUr). Efectos de su implementación en un barrio de casas bajas.*
4. *Metodología de trabajo*
 - a. *Breve reseña.*
 - b. *Comparación de índices.*
 - c. *Análisis de cuatro manzanas tipo.*
 - d. *Un ejercicio de multiplicación.*
 - e. *Algunas repercusiones en el presente.*
5. *Conclusiones.*
 - a. *Consecuencias en el equipamiento urbano.*
 - b. *Consecuencias en la infraestructura de servicios.*
 - c. *Consecuencias en el requerimiento de espacios verdes y en el impacto ambiental.*
 - d. *Consecuencias en la identidad barrial.*
6. *Anexos.*

1. INTRODUCCION

El nuevo Código urbanístico (CUR) promulgado por la Ley 6099/18, deroga el viejo Código de Planeamiento Urbano (CPU) de Ley 449/77.

Antes del CPU, la normativa edilicia (Código de Edificación de 1944) se circunscribía al edificio sin considerar las relaciones entre edificios, edificios y anchos de calles, etc. Es decir, no contemplaba aspectos del entorno urbano.

2. ANTECEDENTES

El CPU, cuyos orígenes pueden rastrearse en la legislación impulsada por la última dictadura militar (1976-1983), fue modificado innumerables veces durante su vigencia. Básicamente ordenó y limitó la constructibilidad a través de mecanismos como el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), el FOT (Factor de Ocupación Total) o el plano tangente como regulador de alturas. El CPU establece normas y zonificaciones basadas, a nuestro entender en 3 elementos:

- **El uso adoptado coincide generalmente con el uso pre existente:** Por ejemplo, el área céntrica o las avenidas principales eran de uso comercial o administrativo y los barrios más periféricos, fuera de las arterias principales, se identificaban como de uso residencial (vivienda unifamiliar o multifamiliar). El CPU transforma esas divisiones pre – existentes en “zonificaciones” (comercial, equipamiento, residencial de alta densidad, residencial de baja densidad, etc.)

- **La densidad es controlada por las normas de tejido (cantidad de metros cuadrados construidos por parcela):** Aparece el FOS (Factor de Ocupación del Suelo), que establece un máximo de construcción en planta baja y el FOT (Factor de Ocupación Total), que determina la construcción máxima por parcela, considerando todos los pisos.
- **Conserva las tipologías edilicias (barrios con edificios de alta, media y baja altura):** La tipología barrial no solo está expresada por las alturas, sino también por la morfología. Existen barrios con edificios entre medianeras, conformando bloques continuos (por ejemplo, en avenidas), otros que alternan tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares, donde las edificaciones llegan a línea municipal o se retiran formando jardines, etc. El CPU incorporó el concepto de zonificación con normativas genéricas en cada situación tipológica y creó urbanizaciones especiales para sectores particulares de la Ciudad (APH-Áreas de Protección Histórica, U28-Urbanización de Belgrano R, U23-Urbanización del Bajo Belgrano, U20-Urbanización del Nuevo Colegiales, las UP-Urbanizaciones Parque, etc.).

Estos puntos podrían categorizarse como **“características urbanas consolidadas”** con codificaciones que perduraron durante más de 40 años, hasta el arribo del CUr. El nuevo Código Urbanístico (CUr) desde su origen (2018) y hasta su última reforma (2020), tuvo **el objetivo explícito de permitir el aumento indiscriminado de la constructividad** en los lotes de la Ciudad, justificándolo en la discutible intención de llevar la población de Buenos Aires de 3 a 6 millones de habitantes, tal como manifiestan las autoridades de la Ciudad en este artículo:

“Por Ayelén Bonino.

Como jefe de Gobierno, **Mauricio Macri fue el primero** en plantear la idea de **augmentar la cantidad de habitantes** en Capital Federal. "La Ciudad debería duplicar su población. Debería tener seis millones para evitar que ingresen tres millones de personas todos los días", detallaba en 2013, pese a que ya por esos años los servicios públicos se encontraban al borde del colapso. Finalmente, **Horacio Rodríguez Larreta** dará rienda suelta al viejo anhelo del PRO. Será a través de la sanción de los nuevos **Códigos Urbanísticos y de Edificación**, normas que establecen cuánto y con qué criterios se debe construir en CABA y que, de ser aprobadas, derivarán en un aumento de los metros cuadrados en los que se podrán hacer obras edilicias y en un gran negocio para los desarrolladores inmobiliarios. (Fuente: Nueva Ciudad – solamente información 9-11-2018) https://www.nueva-ciudad.com.ar/notas/201811/39050-el-pro-quiere-aumentar-de-3-a-6-millones-la-cantidad-de-habitantes-en-la-ciudad.html?fb_comment_id=1917405341709408_1919018358214773

La búsqueda por lograr una mayor constructividad en cada lote se justifica en ese supuesto crecimiento, obviando el dato de que, desde 1947, la Ciudad de Buenos Aires aumentó levemente su población respecto de esa fecha.

Población	
Año	Habitantes
1947	2.981.043
1960	2.966.634
1970	2.972.453
1980	2.922.829
1991	2.965.403
2001	2.776.138
2010	2.890.151

Fuente: GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, Subsecretaría de Sistemas de Información, Dirección General de Organización, Métodos y Estadística, Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires, página 6, 1997.

Informe técnico elaborado por Arq. Daniel Giglio, con la colaboración de Lic. Graciela Magán, Arq. Gabriela Zímmerman y Dra. Silvia Aguña

El último censo de 2020 establece una población total para la Ciudad de 3.120.612 habitantes, un aumento que no puede considerarse significativo para los últimos 76 años (4.7%)

Este proceso de “inflación inmobiliaria” propuesta por el CUr (no justificado en aumentos demográficos relevantes) **destruye gradualmente las identidades barriales por sobre-construcción**, generando importantes perjuicios, principalmente en los barrios de baja densidad.

Además orienta el capital productivo destinado a la construcción de viviendas para uso, en capital inmovilizado para “reserva de valor” beneficiando a los grandes desarrollistas inmobiliarios y a las constructoras más importantes.

3. EL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO (CUr) EFECTOS DE SU IMPLEMENTACION EN UN BARRIO DE CASAS BAJAS

Para comprobar mediante datos numéricos, el drástico cambio que el CUr trae a los barrios de baja densidad, consideramos un polígono de casas bajas del barrio de Colegiales entre las **Avenidas Crámer, Federico Lacroze, Álvarez Thomas y Elcano** y establecimos una comparación entre lo que hubiese sucedido de permanecer vigente el CPU, cuya zonificación (fuera de las avenidas) era **R2b1** y de lo que sucede a partir de la vigencia del nuevo CUr, considerando la constructividad máxima ideal en ambos (ver ANEXOS 1 a, 1 b y 1 c).

4. METODOLOGIA DE TRABAJO

a. BREVE RESEÑA

A partir de los índices anteriores nuestra metodología se basa en la selección de cuatro manzanas, haciendo una comparación entre la constructibilidad máxima permitida por el CPU y la que establece el CUr, evaluando en ambos sus consecuencias urbano – ambientales. Luego las extrapolaremos por el número de manzanas totales con esas mismas características, para obtener una visión a escala barrial. Elegimos las siguientes áreas:

- Crámer desde Av. Elcano hasta Av. Federico Lacroze pasa de **R2b1** a **USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta)**.
- Las primeras cuadras perpendiculares a Crámer y la paralela a la misma (Conesa), entre Virrey Avilés y Av. Federico Lacroze, pasa de **R2b1** a **USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media)**
- Las primeras cuadras perpendiculares a Av. Lacroze y la paralela a la misma (Teodoro García), en todo el recorrido entre Cramer y Av. Álvarez Thomas pasa de **R2b1** a **USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media)**
- Las primeras cuadras perpendiculares a Av. Álvarez Thomas y la paralela a la misma (Delgado), en todo el recorrido entre Elcano y Av. Federico Lacroze pasa de **R2b1** a **USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media)**
- Todas las calles internas comprendidas en el polígono de Conesa, Teodoro García, Delgado, Elcano, Zapiola y Virrey Avilés, pasa de **R2b1** a **USAB2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2)**.

Aclaración: no consideramos la comparación en las avenidas **Federico Lacroze y Álvarez Thomas**, ya que la diferencia entre lo permitido por el CPU (Centro Local C3II) y el CUr (Corredor Medio y USAA respectivamente) no es relevante.

b. COMPARACION DE INDICES

Criterios de aprovechamiento del lote (Constructividad)

En el polígono de referencia, diferenciaremos los indicadores urbanos en cada código. El **CPU** zonifica esta área como **R2b1** (*Fuente: Código de Planeamiento Urbano – Editorial: San Ros Ediciones 01-07-2005*) y limita a través del FOT la superficie construible de cada lote (1.6 veces el área de la parcela), limita la altura máxima en 10.5 m (edificios de planta baja más 3 pisos) y ubica la línea de frente interno (máxima profundidad de construcción) a un límite de 25 m desde la L.O. (ex Línea Municipal).

El **CUr** lo zonifica en tres sectores (*Fuente: Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires – versión digital*): uno como **USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta)**, otro como **USAM (Unidad de Sustentabilidad de Altura Media)** y un tercero como **USAB2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2)**.

- En **USAA** lleva la altura máxima a 22.80 m más 2 pisos retirados (10 pisos totales),
- En **USAM** lleva la altura máxima a 16.50 m más 2 pisos retirados (8 pisos totales).

- En **USAB2** aumenta la altura máxima a 11.20 m más 1 piso retirado (5 pisos totales).

Analicemos ahora los indicadores de ocupación del suelo en planta baja y su correspondencia con el espacio libre de manzana requerido.

Estas limitantes son conocidas como Línea de Frente Interno (LFI) y Línea Interna de Basamento (LIB) y pueden definirse como las líneas máximas hasta dónde puede llegar un edificio en profundidad, contando desde la Línea Oficial (LO, ex Línea Municipal).

En **USAA** y en **USAM** la LFI se fija en $1/4$ de manzana donde, para una manzana de 100 m, esa línea está a 25 m desde la LO; pero si la manzana tuviese 120 m, la misma pasa a 30 m, ganando 5 m de constructibilidad, como sucede reiteradamente en muchas manzanas del polígono seleccionado.

En **USAB2** la LFI coincide con la LIB quedando fijada en $1/3$ de manzana donde para una manzana de 100 m, esa línea estaría a 33.33 m de la L.O ganando 8.33 m de constructibilidad; resulta más grave cuando la manzana tiene 120 m ya que la misma pasa a 40 m, ganando 10 m de constructibilidad, como sucede en casi todas las manzanas del polígono seleccionado.

Además, en la **USAB2** se eliminan las troneras, que eran espacios de centro libre de manzana pensados para las esquinas, por el CPU (ver ANEXO 1 d).

Resumiendo: para el CUr no hay limitadores de superficie como era el FOT para el CPU, la altura de los edificios se incrementa en el interior de los barrios y se suma un número importante de metros a la profundidad constructiva, disminuyendo significativamente el espacio libre del

centro de manzana. El problema se agrava al permitirse la ocupación con obra construida, en el espacio libre que configuraban anteriormente las troneras.

Criterios de crecimiento (relacionados con la Constructividad)

El mayor número de m² permitidos por el C_{Ur} trae consecuencias. A continuación, describiremos qué parámetros tomamos como referencia y expondremos los criterios de cálculo aplicados.

Número de viviendas: Durante la vigencia del CPU, regía el anterior Código de Edificación cuya superficie mínima permitida para las unidades era de 35m². Por otro lado, para el C_{Ur} este número mínimo disminuye a 18m², según el Nuevo Código de Edificación que permite viviendas y ambientes de menor superficie.

A pesar de estas diferencias, preferimos unificar el promedio a tomar en cuenta en 60m² /vivienda.

En los dos ejemplos incluimos un 10 % para las superficies comunes (palieres, pasillos, ascensores, etc).

Número de habitantes: para el CPU y el C_{Ur}, el cálculo sale de multiplicar la cantidad de viviendas por 3 habitantes/vivienda que es un promedio estimado para la zona.

Automóviles: en ambos casos consideramos 1 auto cada 3 viviendas.

Consumo de agua potable: basándonos en los consumos establecidos por AySA (ex OSN) calculamos en ambos casos 500 litros/vivienda/día.

Requerimiento de espacios verdes públicos: para ambas situaciones y considerando que el promedio de las grandes ciudades está en el orden de los 15 m²/habitante. En un cálculo conservador, tomaremos 10 m²/habitante.

c. ANÁLISIS DE CUATRO MANZANAS TIPO

R2b1 vs. USAA + USAM: ANALISIS DE UNA MANZANA TIPO

Manzana n° 111 sección 037, delimitada por CRAMER, ZABALA, CONESA Y VIRREY LORETO. Superficie aproximada: 7962 m².

Constructividad por manzana según CPU: Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, tomamos la superficie real de cada uno de los 30 lotes (fuente Ciudad 3D) y las multiplicamos por 1.6 y por 0.9 (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 11.577 m².

Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida respetando los 10.50 m de altura máxima.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 193 viviendas (11.577 m²/60m²), una población de 579 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 64 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 96.480 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 0.58 ha (considerando 10 m² por habitante).

Constructividad por manzana según CUr: Considerando que la zonificación del CUr es USAA (Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta) más USAM (Unidad de sustentabilidad de Altura Media) y que, según los parámetros de la Aplicación Ciudad 3D del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la constructibilidad de dicha manzana es de 48.820 m² (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento promedio en esta zona podría estar en 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 814 viviendas (48.820 m²/60m²), una población de 2.441 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 271 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 406.833 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 2.44 ha (considerando 10 m² por habitante).

En síntesis, el CUr, en USAA + USAM, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana de 11.577m² a 48.820 m², la cantidad de viviendas de 193 a 814, los habitantes de 579 a 2441, los autos de 64 a 271, el consumo de agua potable diario de 96480 litros a 406833 litros y la necesidad de espacio verde público de 058ha a 2.44ha (ver ANEXOS 2 a y 2 b).

Con el CUr el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 422 %

R2b1 vs. USAM: ANALISIS DE UNA MANZANA TIPO

Manzana n° 83 sección 037, delimitada por FREIRE, TEODORO GARCIA, ZAPIOLA Y AV. LACROZE. Superficie aproximada: 10.814 m².

Constructividad por manzana según CPU: Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, tomamos la superficie real de cada uno de los 26 lotes (fuente Ciudad 3D) y las multiplicamos por 1.6 y por 0.9 (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 9.204 m². Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida respetando los 10.50 m de altura máxima.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 153 viviendas (9.204 m²/60m²), una población de 460 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes/vivienda), un total de 51 autos (considerando 1 auto/3 viviendas), un consumo de 76.704 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 0.46 ha (considerando 10 m² por habitante).

Constructividad por manzana según CUr: Considerando que la zonificación del CUr es USAM (Unidad de sustentabilidad de Altura Media) y que, según los parámetros de la Aplicación Ciudad 3D del G.C.B.A, la constructibilidad de dicha manzana es de 35.411 m² (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento promedio en la zona podría estar en 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 590 (35.411 m²/60m²), una población de 1.771 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes/vivienda), un total de 197 autos

(considerando 1 auto/3 viviendas), un consumo de 295.089 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda/día) y una necesidad de espacio verde público de 1.77 ha (considerando 10 m²/hab).

En síntesis, el CUr, en USAM, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana de 9204 m² a 35.411 m², la cantidad de viviendas de 153 a 590, los habitantes de 460 a 1.771, los autos de 51 a 197, el consumo de agua potable diario de 76.704 litros a 295.089 litros y la necesidad de espacio verde público de 046 ha a 1.77ha (ver ANEXOS 3 a y 3 b).

Con el CUr el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 385 %

R2b1 vs. USAM: ANALISIS DE UNA MANZANA TIPO

Manzana n° 26 sección 037, delimitada por GREGORIA PEREZ, DELGADO, ZABALA, AV. ALVAREZ THOMAS. Superficie aproximada: 14.552 m².

Constructividad por manzana según CPU: Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, tomamos la superficie real de cada uno de los 33 lotes (fuente Ciudad 3D) y las multiplicamos por 1.6 y por 0.9 (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 13.474 m². Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida respetando los 10.50 m de altura máxima.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 225 viviendas (13.474m²/60m²), una población de 674 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 75 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 112.284 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 0.67 ha (considerando 10 m² por habitante).

Constructividad por manzana según CUr: Considerando que la zonificación del CUr es USAM (Unidad de sustentabilidad de Altura Media) y que, según los parámetros de la Aplicación Ciudad 3D del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la constructibilidad de dicha manzana es de 50.383 m² (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento promedio en esta zona podría estar en 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 840 viviendas (50.383m²/60m²), una población de 2.519 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 280 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 419.857 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 2.52 ha (considerando 10 m² por habitante).

En síntesis, el CUr, en USAA + USAM, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana de 13.474m² a 50.383 m², la cantidad de viviendas de 225 a 840, los habitantes de 674 a 2.519 los autos de 75 a 280, el consumo de agua potable diario

de 112.284 litros a 419.857 litros y la necesidad de espacio verde público de 0.67 ha a 2.52 ha (ver ANEXOS 4 a y 4 b).

Con el CUr el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 374 %

R2b1 vs. USAB2: ANALISIS DE UNA MANZANA TIPO

Manzana n° 99 sección 037, delimitada por CONESA, ZABALA ZAPIOLA, VIRREY LORETO. Superficie aproximada: 9.288 m².

Constructividad por manzana según CPU: Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, tomamos la superficie real de cada uno de los 38 lotes (fuente Ciudad 3D) y las multiplicamos por 1.6 y por 0.9 (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 13.448 m². Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida respetando los 10.50 m de altura máxima.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 224 viviendas (13.448m²/60m²), una población de 672 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 75 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 112.068 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día) y una necesidad de espacio verde público de 0.67 ha (considerando 10 m²/habitantes).

Constructividad por manzana según CUr: Considerando que la zonificación del CUr es USAB2 (Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja2) y que, según los parámetros de la “Aplicación Ciudad 3D” del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la constructibilidad de dicha manzana es de 40.741 m² (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento promedio en esta zona podría estar en 60 m², la cantidad de viviendas en la manzana sería de 679 viviendas (40.741 m²/60m²), una población de 2.037 habitantes por manzana (considerando 3 habitantes por vivienda), un total de 226 autos (considerando 1 auto cada 3 viviendas), un consumo de 339.507 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda y por día) y una necesidad de espacio verde público de 2.04 ha (considerando 10 m²/habitante)

En síntesis, el CUr, en USAB2, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana de 13.448m² a 40.741 m², la cantidad de viviendas de 224 a 679, los habitantes de 672 a 2.037, los autos de 75 a 226, el consumo de agua potable diario de 112.068 litros a 339.507 litros y la necesidad de espacio verde público de 0.67 ha a 2.04 ha (ver ANEXOS 5 a y 5 b).

Con el CUr el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 303 %

d. UN EJERCICIO DE MULTIPLICACIÓN

Los cálculos realizados precedentemente los pensamos para medir las consecuencias de la aplicación de los indicadores del CUR en una manzana determinada. Pero, yendo a futuro y, a manera de ejercicio especulativo, podemos imaginarnos un nuevo escenario (ver ANEXO 6):

¿Qué sucedería si extrapolamos esas cifras a la suma de manzanas catalogadas como USAA+USAM (8 manzanas), USAM, sector manzana 83 (6 manzanas), USAM, sector manzana 26 (7 manzanas) o USAB2 (44 manzanas), en todo el polígono seleccionado del barrio de Colegiales?

¿En cuánto se incrementarían los m² construibles, la cantidad de viviendas, el número de habitantes, los autos a estacionar, el consumo de agua potable y la demanda de espacios verdes? Veamos el cuadro:

	CPU = R2b1	CUR = USAA + USAM + USAB2	DIFERENCIA	PORCENTAJE AUMENTO PROMEDIO
m² CONSTRUIBLES	833.885	1.914.418	1.080.533	230%
CANTIDAD VIVIENDAS	11.913	27.349	15.436	
NUMERO DE HABITANTES	35.738	82.046	46.309	
NUMERO DE AUTOS	3.971	9.116	5.145	
CONSUMO AGUA/DIA	7.147.588	16.409.297	9.261.709	
ESPACIOS VERDES PUBLICOS REQUERIDOS	36 ha	82 ha	46ha	

Partiendo de que la cantidad final de habitantes que habilita el CUr para el barrio, es de **82.046** (sólo en el polígono estudiado) podemos traducir estos números en imágenes equivalentes de rápida percepción:

Por ejemplo, esto significaría que se muden al polígono **todos los habitantes del barrio de Villa Crespo** (censo 2010: 81.959 hab. fuente GCBA) o que se instalen en él casi la capacidad total de espectadores que tiene el estadio de River Plate completo, **83.214 personas**.

Siguiendo con el razonamiento, la nueva cantidad de automóviles en todo el polígono sería de **9.116**, y si los ubicamos imaginariamente uno detrás del otro, **la fila llegaría a medir 50.9 Km, que equivale a la distancia entre CABA y la ciudad bonaerense de Pilar**.

Otro tanto podría decirse del consumo de agua potable de quienes habiten las nuevas construcciones: el mismo trepa a **16.409.297 de litros diarios**, es decir, **la capacidad de 1.640 camiones cisterna de tres ejes, de 10.000 litros de carga cada uno**.

El otro aspecto a considerar es cuanto se incrementa la necesidad de nuevos espacios verdes públicos: **se requieren 82 ha más, un equivalente a 86 Plazas Mafalda (superficie 0.95 ha) juntas**.

Quizá la contundencia de estas cifras nos ayude a reflexionar acerca de la aplicación a futuro de las normativas del CUr, **que convertirán a Colegiales (o cualquier otro barrio de casas bajas) en un lugar inhabitable, intransitable e insalubre**, tal como va a suceder en toda la Ciudad de Buenos Aires, en barrios de la misma densidad y morfología.

e. ALGUNAS REPERCUCIONES EN EL PRESENTE

Hasta aquí nuestro análisis establece una proyección a futuro con el nuevo CUr. Sin embargo, ese preocupante horizonte, alcanzable en el mediano plazo, **ya se está haciendo realidad en el presente.**

En un breve trabajo de campo estudiamos **ocho ejemplos de obras realizadas recientemente o en ejecución**, donde comparamos lo que podía construirse con lo que se está construyendo en el presente. Confrontamos los m² permitidos en uno u otro caso y cuantificamos el daño a futuro que implican las nuevas normativas.

Presentaremos imágenes de las obras elegidas, de los carteles de obra correspondientes y de la lectura desplegada de los códigos QR:

En USAM vs. R2b1: Gregoria Pérez 3484/88: obra en ejecución de 1.606 m² vs. 270 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 594 % (ver ANEXO 7).

En USAM vs. R2b1: Virrey Loreto 3574/84: obra en ejecución de 1.683 m² vs. 354 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 476% (ver ANEXO 8).

En USAM vs. R2b1: Gregoria Pérez 3478/80: obra en ejecución de 1787m² vs. 397 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 450% (ver ANEXO 9).

En USAA vs. R2b1: Cramer 1682: obra en ejecución de 1.657m² (estimado) vs. 410 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 405% (ver ANEXO 10).

En USAM vs. R2b1: Gregoria Pérez 3424: obra en ejecución de 3.441,37 m² vs. 970 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 355% (ver ANEXO 11).

En USAM vs. R2b1: Teodoro García 3122/24: obra en ejecución de 1.564,52 m² vs. 480 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 326% (ver ANEXO 12).

En USAM vs. R2b1: Virrey Loreto 2845: obra en ejecución de 1.408 m² vs. 456 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 309% (ver ANEXO 13).

En USAB2 vs. R2b1: Gral. Martínez 747: obra en ejecución de 1.476 m² vs. 630 m² permitidos por el antiguo CPU (FOT 1,6), incremento 234% (ver ANEXO 14).

5. CONCLUSIONES

a. CONSECUENCIAS EN EL EQUIPAMIENTO URBANO

Tal como demostramos, la incorporación de más viviendas aumenta la cantidad de habitantes, que requerirán más escuelas para la educación de sus hijos, más servicios de atención en salud, mayor cantidad y frecuencia del transporte público, más dispositivos de seguridad, más espacios públicos verdes y recreativos, etc.

b. CONSECUENCIAS EN LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Al no existir estudios previos sobre las consecuencias del aumento poblacional en las redes de gas, electricidad, agua potable, cloacas y desagües pluviales, es imposible prever el impacto de las nuevas construcciones, pero lo que es indudable es que va a ser gravísimo.

Hoy los servicios de infraestructura ya presentan inconvenientes, mañana – en virtud de las licencias que otorga el Código Urbanístico y de los Convenios Urbanísticos (excepciones), la situación va a ser mucho más grave. Hay que considerar que no existe planificación de servicios a futuro, ni de conjunto. **El criterio oficial es que el impacto es de un edificio es individual y no del conjunto que realmente, se construirá simultáneamente.** El mismo criterio equivocado se aplica respecto del Impacto Ambiental.

Nos encaminamos a un escenario con incrementos de cortes de luz en el verano, disminución de la presión de gas en el invierno, falta de presión de agua para llenar los tanques de los edificios, cloacas que retroceden por exceso de caudal inundando sótanos y cámaras con aguas servidas, calles que se desbordan por deficiencias en la capacidad de las alcantarillas, imposibilidad de estacionar autos en la vía pública, etc., son algunas de las consecuencias sobre la infraestructura de servicios.

c. CONSECUENCIAS EN EL REQUERIMIENTO DE ESPACIOS VERDES Y EN EL IMPACTO AMBIENTAL

Tal como demostramos precedentemente, la incorporación de nuevos habitantes demandará más espacios verdes públicos, imprescindibles para el uso recreativo.

Además cumplirían un papel relevante cómo forma de combatir los graves problemas que trae consigo el cambio climático: las “islas de calor”, el crecimiento del CO2 y otros gases perjudiciales para la salud, la insuficiencia de terreno absorbente que pueda conectar la superficie con las napas, la pérdida de especies arbóreas añosas que se retiran para construir, etc.

d. CONSECUENCIAS EN LA IDENTIDAD BARRIAL

Cuando alguien elige vivir en un barrio lo hace porque busca cumplir con algún anhelo: quiere tranquilidad, vitalidad por el rápido acceso a zonas comerciales, comodidad por la proximidad a más medios de transporte, más espacios verdes públicos, u otras diversas razones.

Los barrios se transforman naturalmente con el paso del tiempo, sedimentándose lentamente en nuevas construcciones y usos.

Pero cuando un gobierno impulsa, mediante una legislación, cambiar abruptamente las características del barrio elegido (sin considerar la opinión surgida de la participación vecinal en ese cambio) estamos frente a un hecho arbitrario.

No pretendemos detener el desarrollo productivo, ni obstaculizar el beneficio económico o el aumento de las fuentes de trabajo que genera la industria de la construcción, pero creemos que **es nuestro derecho defender la identidad de los barrios donde elegimos vivir, participar en los cambios que en él se propongan y alertar acerca de las**

consecuencias de la sobre construcción en la calidad de vida, la salud y en el bienestar general del ciudadano. La pérdida de la identidad barrial, que es un hecho concreto y tangible no está siendo abordado por las autoridades y esto trae, inevitablemente, efectos adversos en nuestra vida y en la de las futuras generaciones.

El capítulo 8°, inciso a3 del **Plan Urbano Ambiental (ley 2930/18)** establece: “Preservar los sectores urbanos de baja y media densidad poblacional que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación”. Nada de esto fue considerado.

No es concebible que una ciudad pueda pensarse desde una “distopía” de 6 millones de habitantes, alimentada por normativas regresivas que no contemplan plenamente el cumplimiento de las leyes ni la realidad misma de los barrios, evitando toda referencia al interés común.

Ya salimos de una pandemia con graves consecuencias para nuestra salud física y mental pero hoy, estas políticas urbanas desembocan en otra pandemia, más lenta pero inexorable: **la del predominio del cemento sobre el verde y la calidad de vida, la de la profundización del deterioro global del ambiente y la de la pérdida del patrimonio urbano y arquitectónico.**

Colegiales, abril de 2023

Coordinación Arq. Daniel Giglio

Mat. CPAU 14.467

ANEXO 1a

Polígono de estudio: Av. Elcano, Cramer, Av. Lacroze, Av. Álvarez Thomas



Este polígono coincide con la antigua zonificación del CPU como R2b1: área consolidada residencial de baja densidad.

Informe técnico elaborado por Arq. Daniel Giglio, con la colaboración de Lic. Graciela Magán, Arq. Gabriela Zimmerman y Dra. Silvia Aguiña

CUADRO COMPARATIVO DE INDICADORES URBANOS – ANEXO 1 c

R2b1 por CPU vs. USAA, USAM y USAB por CUr

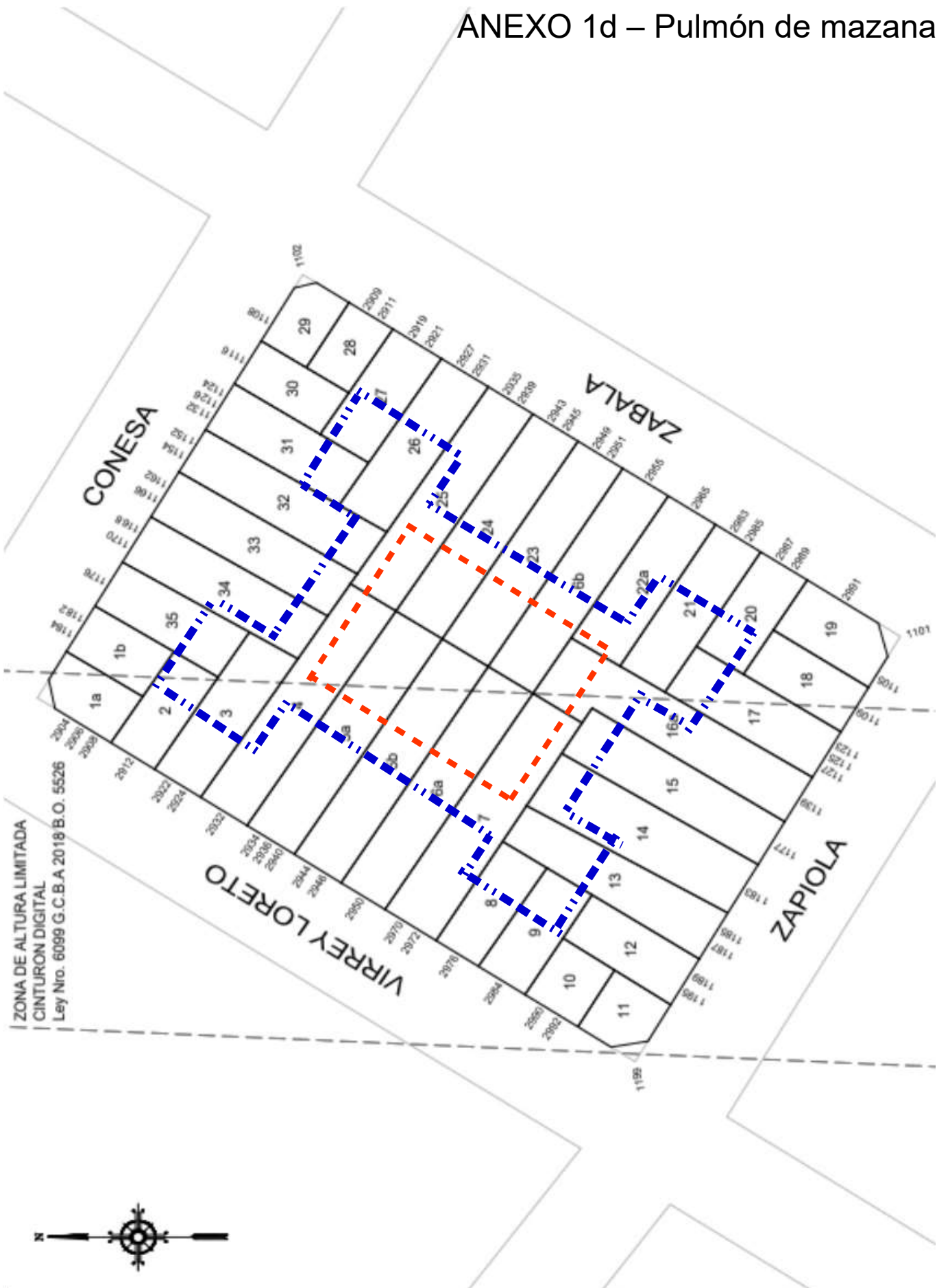
CPU	R2b1	
Características:	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	
Tipología:	ENTRE MEDIANERAS (MAYORITARIAMENTE)	
FOT:	1,6	
R = h/d = 2,4	18,0 m	calle con ancho promedio de 15 m
h máxima	10,5 m	PB + 3 Pisos = 4 pisos
Plano límite	13,5 m	PB + 4 Pisos= 5 pisos

CUr	USAA	
Características:	UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD ALTURA ALTA	
Tipología:	ENTRE MED (OBLIGATORIO)	
FOT:	NO HAY	
h máxima con retiros	28.80 m	PB + 7 PISOS + 2 RETIROS = 10 PISOS

CUr	USAM	
Características:	UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD ALTURA MEDIA	
Tipología:	ENTRE MED (OBLIGATORIO)	
FOT:	NO HAY	
h máxima con retiros	22.50 m	PB + 5 PISOS + 2 RETIROS = 8 PISOS

CUr	USAB2	
Características:	UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD ALTURA BAJA 2	
Tipología:	ENTRE MED (OBLIGATORIO)	
FOT:	NO HAY	
h máxima con retiros	14.20 m	PB + 3 PISOS + 1 RETIRO = 5PISOS

ANEXO 1d – Pulmón de mazana



Manzana 111 - Manzana afectada por tener espacio abierto en frente - R2b1 vs. USAA+USAM

ANEXO 2 a

Crámer - Zabala - Conesa - Virrey Loreto

83,9 94,9 7962,11 m2

N° lote	CPU				CuR								Incremento m2	Aumento %
	Superficie	FOT MAX	REDUCCION FOT	Superficie construible	Frente	Fondo	Fondo libre	Largo aprovechable	Superficie aprovechada por planta	Pisos	Constructibilidad			
1	106	1,6	0,9	152,64	11,1	9,55	0	9,55	106,01	10	1060,05	907,41	594%	
2	175	1,6	0,9	252	8,66	20,21	4	16,21	140,38	10	1403,79	1151,79	457%	
3b	2294	1,6	0,9	3303,36	26,97	85,06	36	49,06	1323,15	10	13231,48	9928,12	301%	
5	235	1,6	0,9	338,4	8,1	29,01	4	25,01	202,581	10	2025,81	1687,41	499%	
6	230	1,6	0,9	331,2	8,1	28,39	4	24,39	197,559	10	1975,59	1644,39	496%	
7a	146	1,6	0,9	210,24	13,18	11,08	4	7,08	93,3144	10	933,144	722,904	344%	
7b	93	1,6	0,9	133,92	7,09	13,12	0	13,12	93,0208	10	930,208	796,288	595%	
8	184	1,6	0,9	264,96	8,1	22,72	4	18,72	151,632	8	1213,056	948,096	358%	
9	218	1,6	0,9	313,92	9,66	22,56	4	18,56	179,2896	8	1434,3168	1120,3968	357%	
10	493	1,6	0,9	709,92	10,72	45,99	24	21,99	235,7328	8	1885,8624	1175,9424	166%	
11	494	1,6	0,9	711,36	10,72	46,08	24	22,08	236,6976	8	1893,5808	1182,2208	166%	
12	490	1,6	0,9	705,6	10,73	45,67	25	20,67	221,7891	8	1774,3128	1068,7128	151%	
13	131	1,6	0,9	188,64	8	16,38	4	12,38	99,04	8	792,32	603,68	320%	
14	204	1,6	0,9	293,76	10,5	17,74	4	13,74	144,27	8	1154,16	860,4	293%	
15	96	1,6	0,9	138,24	6,85	14,02	0	14,02	96,037	8	768,296	630,056	456%	
16	86	1,6	0,9	123,84	9	9,55	4	5,55	49,95	8	399,6	275,76	223%	
17	223	1,6	0,9	321,12	7,44	29,97	4	25,97	193,2168	8	1545,7344	1224,6144	381%	
18	234	1,6	0,9	336,96	7,42	31,53	4	27,53	204,2726	8	1634,1808	1297,2208	385%	
19	236	1,6	0,9	339,84	7,43	31,76	8	23,76	176,5368	8	1412,2944	1072,4544	316%	
20	266	1,6	0,9	383,04	8,66	30,72	7	23,72	205,4152	8	1643,3216	1260,2816	329%	
21	161	1,6	0,9	231,84	8,7	31,5	4	27,5	239,25	8	1914	1682,16	726%	
23	261	1,6	0,9	375,84	18,27	15,22	0	15,22	278,0694	8	2224,5552	1848,7152	492%	
24a	244	1,6	0,9	351,36	17,43	14	4	10	174,3	8	1394,4	1043,04	297%	
26	115	1,6	0,9	165,6	9,59	11,99	4	7,99	76,6241	8	612,9928	447,3928	270%	
27	128	1,6	0,9	184,32	8,83	14,5	4	10,5	92,715	8	741,72	557,4	302%	
28	96	1,6	0,9	138,24	6,49	14,79	4	10,79	70,0271	8	560,2168	421,9768	305%	
29	98	1,6	0,9	141,12	6,49	15,1	4	11,1	72,039	8	576,312	435,192	308%	
30a	104	1,6	0,9	149,76	6,5	16	4	12	78	8	624	474,24	317%	
30b	108	1,6	0,9	155,52	6,5	16,62	4	12,62	82,03	8	656,24	500,72	322%	
31	91	1,6	0,9	131,04	10,11	9	4	5	50,55	8	404,4	273,36	209%	
				11578							48820	37242	422%	

VIVIENDAS 193
 HABITANTES 579
 AUTOS 64
 AGUA 96480 LITROS
 ESPACIOS VERDES 0,58 Hectáreas

VIVIENDAS 814
 HABITANTES 2441
 AUTOS 271
 AGUA 406833 LITROS
 ESPACIOS VERDES 2,44 Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CPU - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 8

CPU - CONSTRUCTIBILIDAD **92621**

VIVIENDAS 1544
 HABITANTES 4631
 AUTOS 515
 AGUA 771840 LITROS

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CUR - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 8

CUR - CONSTRUCTIBILIDAD **297939**

VIVIENDAS 4966
 HABITANTES 14897
 AUTOS 1655
 AGUA 2482823 LITROS

ANEXO 2b

R2b1 Vs USAA+USAM - Manzana 111 - Zabala, Cramer, Virrey Loreto y Conesa



Manzana consolidada según CPU



Manzana según CUR.



Área según Cur

Fuente: Aplicación Ciudad 3D

Manzana 83 - Manzana afectada por adyacencia a avenida R2b1 vs. USAM

ANEXO 3 a

Freire - Teodoro García - Zapiola - Lacroze

102,5 105,5 10813,75 m2

N° lote	CPU				CuR								Incremento m2	Aumento %
	Superficie	FOT MAX	REDUCCION FOT	Superficie construible	Frente	Fondo	Fondo libre	Largo aprovechable	Superficie aprovechada por planta	Pisos	Constructibilidad			
3	247	1,6	0,9	355,68	8,42	29,33	4	25,33	213,28	8	1706,23	1350,55	380%	
4	252	1,6	0,9	362,88	8,42	29,93	4	25,93	218,33	8	1746,64	1383,76	381%	
5	252	1,6	0,9	362,88	8,42	29,92	4	25,92	218,25	8	1745,97	1383,09	381%	
6	252	1,6	0,9	362,88	8,42	29,92	4	25,92	218,25	8	1745,97	1383,09	381%	
7	249	1,6	0,9	358,56	8,30	30,00	14	16	132,80	8	1062,40	703,84	196%	
8	246	1,6	0,9	354,24	8,42	29,22	13	16,22	136,57	8	1092,58	738,34	208%	
9	252	1,6	0,9	362,88	8,42	29,93	4	25,93	218,33	8	1746,64	1383,76	381%	
10a	69	1,6	0,9	99,36	3,8	18,15	0	18,15	68,97	8	551,76	452,40	455%	
10b	75	1,6	0,9	108	7,30	10,27	4	6,27	45,77	8	366,17	258,17	239%	
10c	75	1,6	0,9	108	7,30	10,27	4	6,27	45,77	8	366,17	258,17	239%	
10d	75	1,6	0,9	108	7,30	10,27	4	6,27	45,77	8	366,17	258,17	239%	
11	360	1,6	0,9	518,4	9,85	36,55	11	25,55	251,67	8	2013,34	1494,94	288%	
12	360	1,6	0,9	518,4	9,85	36,55	8	28,55	281,22	8	2249,74	1731,34	334%	
13	360	1,6	0,9	518,4	9,85	36,55	8	28,55	281,22	8	2249,74	1731,34	334%	
14	346	1,6	0,9	498,24	9,53	36,31	9	27,31	260,26	8	2082,11	1583,87	318%	
15	253	1,6	0,9	364,32	9,38	26,97	9	17,97	168,56	8	1348,47	984,15	270%	
16	253	1,6	0,9	364,32	9,49	26,66	4	22,66	215,04	8	1720,35	1356,03	372%	
17	103	1,6	0,9	148,32	9,55	10,79	0	10,79	103,04	8	824,36	676,04	456%	
18	102	1,6	0,9	146,88	8,66	11,77	4	7,77	67,29	8	538,31	391,43	266%	
19	102	1,6	0,9	146,88	8,66	11,78	4	7,78	67,37	8	539,00	392,12	267%	
20	292	1,6	0,9	420,48	9,5	30,73	14	16,73	158,94	8	1271,48	851,00	202%	
21	1208	1,6	0,9	1739,52	19	63,58	35	28,58	543,02	8	4344,16	2604,64	150%	
22	202	1,6	0,9	290,88	9,5	21,26	4	17,26	163,97	8	1311,76	1020,88	351%	
23	202	1,6	0,9	290,88	9,53	21,2	4	17,2	163,92	8	1311,33	1020,45	351%	
24	107	1,6	0,9	154,08	8,66	12,36	4	8,36	72,40	8	579,18	425,10	276%	
25a	98	1,6	0,9	141,12	7,85	12,45	4	8,45	66,33	8	530,66	389,54	276%	
				9204							35411	26206	385%	

VIVIENDAS 153
 HABITANTES 460
 AUTOS 51
 AGUA 76704 LITROS
 ESPACIOS VERDES 0,46 Hectáreas

VIVIENDAS 590
 HABITANTES 1771
 AUTOS 197
 AGUA 295089 LITROS
 ESPACIOS VERDES 1,77 Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CPU - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 6

CPU - CONSTRUCTIBILIDAD 55227

VIVIENDAS 920
 HABITANTES 2761
 AUTOS 307
 AGUA 460224 LITROS
 ESPACIOS VERDES 2,76 Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CUR - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 6

CUR - CONSTRUCTIBILIDAD 157237

VIVIENDAS 2621
 HABITANTES 7862
 AUTOS 874
 AGUA 1310310 LITROS
 ESPACIOS VERDES 7,86 Hectáreas

ANEXO 3b

R2b1 Vs USAM – Manzana 83 - Zapiola, Teodoro García, Freire y Av. Lacroze.



Manzana consolidada según CPU



Manzana según CUR.



Área según Cur

Fuente: Aplicación Ciudad 3D

Manzana 26 - Manzana afectada por adyacencia a avenida R2b1 vs. USAM

ANEXO 4 a

Gregoria Perez - Delgado - Zabala - Alvarez Thomas

103,5 140,6 14552,1 m2

N° lote	CPU				CuR								Incremento m2	Aumento %
	Superficie	FOT MAX	REDUCCION FOT	Superficie construible	Frente	Fondo	Fondo libre	Largo aprovechable	Superficie aprovechada por planta	Pisos	Constructibilidad			
1	85	1,6	0,9	122,4	6,54	13	0	13	85,02	8	680,16	557,76	456%	
2	170	1,6	0,9	244,8	10,07	16,88	4	12,88	129,70	8	1037,61	792,81	324%	
3	258	1,6	0,9	371,52	10	25,8	4	21,8	218,00	8	1744,00	1372,48	369%	
4	300	1,6	0,9	432	8,66	34,64	6	28,64	248,02	8	1984,18	1552,18	359%	
5	272	1,6	0,9	391,68	8,66	31,41	4	27,41	237,37	8	1898,96	1507,28	385%	
6	418	1,6	0,9	601,92	8,69	48,10	8	40,1	348,47	8	2787,75	2185,83	363%	
7	367	1,6	0,9	528,48	8,62	42,57	7	35,57	306,61	8	2452,91	1924,43	364%	
8	191	1,6	0,9	275,04	8,66	22,06	4	18,06	156,40	8	1251,20	976,16	355%	
9	286	1,6	0,9	411,84	10,89	26,26	0	26,26	285,97	8	2287,77	1875,93	456%	
10	260	1,6	0,9	374,4	8,66	30,02	7	23,02	199,35	8	1594,83	1220,43	326%	
11	283	1,6	0,9	407,52	8,76	32,31	16	16,31	142,88	8	1143,00	735,48	180%	
12	971	1,6	0,9	1398,24	17,23	56,36	25	31,36	540,33	8	4322,66	2924,42	209%	
13	523	1,6	0,9	753,12	8,66	60,39	38	22,39	193,90	8	1551,18	798,06	106%	
14a	481	1,6	0,9	692,64	8,66	55,54	35	20,54	177,88	8	1423,01	730,37	105%	
15	186	1,6	0,9	267,84	8,66	21,48	4	17,48	151,38	8	1211,01	943,17	352%	
16	203	1,6	0,9	292,32	8,66	23,44	4	19,44	168,35	8	1346,80	1054,48	361%	
17	225	1,6	0,9	324	8,68	25,92	5	20,92	181,59	8	1452,68	1128,68	348%	
18	166	1,6	0,9	239,04	8,66	19,17	4	15,17	131,37	8	1050,98	811,94	340%	
19	189	1,6	0,9	272,16	8,66	21,83	4	17,83	154,41	8	1235,26	963,10	354%	
20	115	1,6	0,9	165,6	8,66	13,28	4	9,28	80,36	8	642,92	477,32	288%	
31b	68	1,6	0,9	97,92	6,98	9,74	4	5,74	40,07	8	320,52	222,60	227%	
32	194	1,6	0,9	279,36	10	19,4	4	15,4	154,00	8	1232,00	952,64	341%	
33	284	1,6	0,9	408,96	8,66	32,79	17	15,79	136,74	8	1093,93	684,97	167%	
34	296	1,6	0,9	426,24	8,66	34,18	10	24,18	209,40	8	1675,19	1248,95	293%	
35	308	1,6	0,9	443,52	8,73	35,28	9	26,28	229,42	8	1835,40	1391,88	314%	
36	318	1,6	0,9	457,92	8,64	36,81	10	26,81	231,64	8	1853,11	1395,19	305%	
37	331	1,6	0,9	476,64	8,66	38,22	11	27,22	235,73	8	1885,80	1409,16	296%	
38	343	1,6	0,9	493,92	8,66	39,61	12	27,61	239,10	8	1912,82	1418,90	287%	
39	355	1,6	0,9	511,2	8,66	40,99	13	27,99	242,39	8	1939,15	1427,95	279%	
40	366	1,6	0,9	527,04	8,67	42,22	30	12,22	105,95	8	847,58	320,54	61%	
41	284	1,6	0,9	408,96	9,6	29,58	14	15,58	149,57	8	1196,54	787,58	193%	
42	176	1,6	0,9	253,44	9,6	18,33	4	14,33	137,57	8	1100,54	847,10	334%	
43	85	1,6	0,9	122,4	9,01	9,43	4	5,43	48,92	8	391,39	268,99	220%	
				13474							50383	36909	374%	

VIVIENDAS	225
HABITANTES	674
AUTOS	75
AGUA	112284
ESPACIOS VERDES	0,67

LITROS
Hectáreas

VIVIENDAS	840
HABITANTES	2519
AUTOS	280
AGUA	419857
ESPACIOS VERDES	2,52

LITROS
Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CPU - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 7

CPU - CONSTRUCTIBILIDAD 94319

VIVIENDAS	1347
HABITANTES	4042
AUTOS	449
AGUA	808445
ESPACIOS VERDES	4,04

LITROS
Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CUR - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 7

CUR - CONSTRUCTIBILIDAD 258361

VIVIENDAS	3691
HABITANTES	11073
AUTOS	1230
AGUA	2214527
ESPACIOS VERDES	11,07

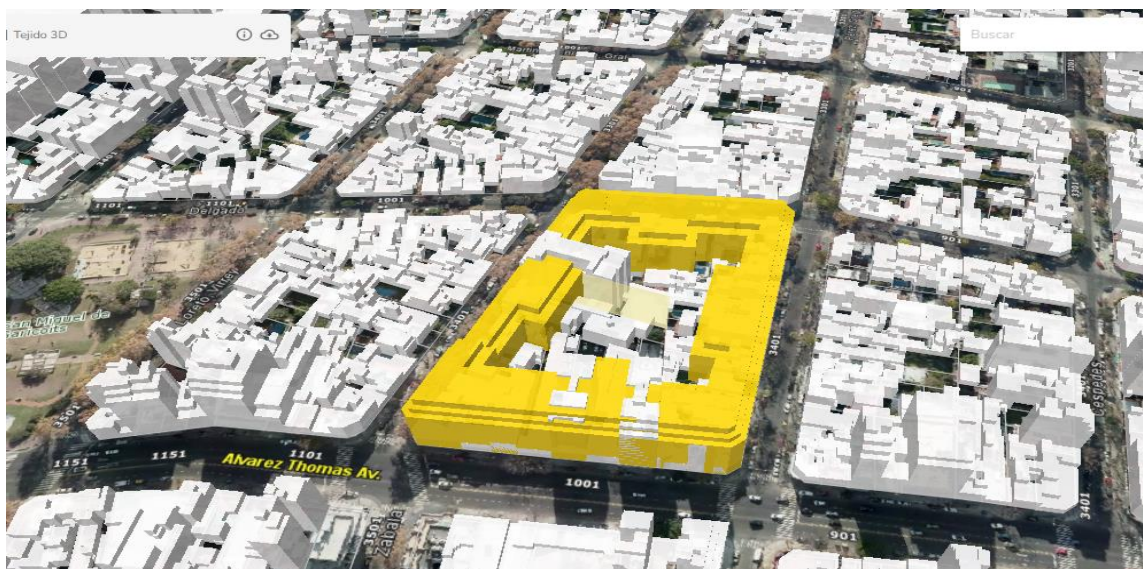
LITROS
Hectáreas

ANEXO 4b

R2b1 Vs USAM – Manzana 26 - Gregoria Pérez, Delgado, Zabala y Av. Álvarez Thomas



Manzana consolidada según CPU



Manzana según CUr.



Área según Cur

Fuente: Aplicación Ciudad 3D

Manzana 99 - Manzana R2b1 vs. USAB2

ANEXO 5 a

Conesa - Zabala - Zapiola - Virrey Loreto

111,9 83 9287,7 m2 m2

N° lote	CPU				CuR								Incremento m2	Aumento %
	Superficie	FOT MAX	REDUCCION FOT	Superficie construible	Frente	Fondo	Fondo libre	Largo aprovechable	Superficie aprovechada por planta	Pisos	Constructibilidad			
1a	126	1,6	0,9	181,44	10,22	12,33	0	12,33	126,01	5	630,06	448,62	247%	
1b	129	1,6	0,9	185,76	8,66	14,9	4	10,9	94,39	5	471,97	286,21	154%	
2	159	1,6	0,9	228,96	8,65	18,38	4	14,38	124,39	5	621,94	392,98	172%	
3	237	1,6	0,9	341,28	8,66	27,37	4	23,37	202,38	5	1011,92	670,64	197%	
4	372	1,6	0,9	535,68	8,66	42,96	4	38,96	337,39	5	1686,97	1151,29	215%	
5a	369	1,6	0,9	531,36	8,60	42,91	4	38,91	334,63	5	1673,13	1141,77	215%	
5b	372	1,6	0,9	535,68	8,66	42,96	4	38,96	337,39	5	1686,97	1151,29	215%	
6a	376	1,6	0,9	541,44	8,75	42,97	4	38,97	340,99	5	1704,94	1163,50	215%	
7	384	1,6	0,9	552,96	9,17	41,88	4	37,88	347,36	5	1736,80	1183,84	214%	
8	173	1,6	0,9	249,12	8,70	19,89	4	15,89	138,24	5	691,22	442,10	177%	
9	172	1,6	0,9	247,68	8,65	19,89	4	15,89	137,45	5	687,24	439,56	177%	
10	112	1,6	0,9	161,28	10,00	11,2	4	7,2	72,00	5	360,00	198,72	123%	
11	105	1,6	0,9	151,2	7,00	15,00	0	15	105,00	5	525,00	373,80	247%	
12	172	1,6	0,9	247,68	8,67	19,84	4	15,84	137,33	5	686,66	438,98	177%	
13	300	1,6	0,9	432	9,4	31,92	4	27,92	262,45	5	1312,24	880,24	204%	
14	360	1,6	0,9	518,4	9,4	38,29	4	34,29	322,33	5	1611,63	1093,23	211%	
15	317	1,6	0,9	456,48	8,66	36,61	4	32,61	282,40	5	1412,01	955,53	209%	
16a	416	1,6	0,9	599,04	8,66	48,04	4	44,04	381,39	5	1906,93	1307,89	218%	
17	234	1,6	0,9	336,96	8,66	27,02	4	23,02	199,35	5	996,77	659,81	196%	
18	159	1,6	0,9	228,96	8,66	18,36	4	14,36	124,36	5	621,79	392,83	172%	
19	174	1,6	0,9	250,56	5,6	31,07	0	31,07	173,99	5	869,96	619,40	247%	
20	165	1,6	0,9	237,6	8,66	19,05	4	15,05	130,33	5	651,67	414,07	174%	
21	244	1,6	0,9	351,36	8,66	28,18	4	24,18	209,40	5	1046,99	695,63	198%	
22a	246	1,6	0,9	354,24	8,66	28,41	4	24,41	211,39	5	1056,95	702,71	198%	
6b	346	1,6	0,9	498,24	8,66	39,95	4	35,95	311,33	5	1556,64	1058,40	212%	
23	346	1,6	0,9	498,24	8,66	39,95	4	35,95	311,33	5	1556,64	1058,40	212%	
24	348	1,6	0,9	501,12	8,56	40,65	4	36,65	313,72	5	1568,62	1067,50	213%	
25	346	1,6	0,9	498,24	8,66	39,95	4	35,95	311,33	5	1556,64	1058,40	212%	
26	256	1,6	0,9	368,64	8,66	29,56	4	25,56	221,35	5	1106,75	738,11	200%	
27	184	1,6	0,9	264,96	8,66	21,25	4	17,25	149,39	5	746,93	481,97	182%	
28	110	1,6	0,9	158,4	8,66	12,7	4	8,7	75,34	5	376,71	218,31	138%	
29	98	1,6	0,9	141,12	8,56	11,45	0	11,45	98,01	5	490,06	348,94	247%	
30	146	1,6	0,9	210,24	8,66	16,86	4	12,86	111,37	5	556,84	346,60	165%	
31	217	1,6	0,9	312,48	8,66	25,05	4	21,05	182,29	5	911,47	598,99	192%	
32	289	1,6	0,9	416,16	8,66	33,37	4	29,37	254,34	5	1271,72	855,56	206%	
33	287	1,6	0,9	413,28	8,66	33,14	4	29,14	252,35	5	1261,76	848,48	205%	
34	287	1,6	0,9	413,28	8,67	33,1	4	29,1	252,30	5	1261,49	848,21	205%	
35	206	1,6	0,9	296,64	8,66	23,79	4	19,79	171,38	5	856,91	560,27	189%	
				13448							40741	27293	303%	

VIVIENDAS	224
HABITANTES	672
AUTOS	75
AGUA	112068 LITROS
ESPACIOS VERDES	0,67 Hectáreas

CENSO 2022	
HABITANTES	672
VIVIENDAS	3120612
HAB/VIV	1638764

VIVIENDAS	679
HABITANTES	2037
AUTOS	226
AGUA	339507 LITROS
ESPACIOS VERDES	2,04 Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CPU - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 44

CPU - CONSTRUCTIBILIDAD **591719**

VIVIENDAS	8453
HABITANTES	25359
AUTOS	2818
AGUA	5071877 LITROS
ESPACIOS VERDES	25,36 Hectáreas

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

CUR - CANTIDAD DE MANZANAS SIMILARES DENTRO DEL POLIGONO 44

CUR - CONSTRUCTIBILIDAD **1200881**

VIVIENDAS	17155
HABITANTES	51466
AUTOS	5718
AGUA	10293262 LITROS
ESPACIOS VERDES	51,47 Hectáreas

ANEXO 5b

R2b1 Vs USAB 2 – Manzana 99 - Zabala, Zapiola, Virrey Loreto y Conesa.



Manzana consolidada según CPU



Manzana según CUr.



Área según Cur

Fuente: Aplicación Ciudad 3D

POLIGONO A. THOMAS, ELCANO, CRAMER, LACROZE

ANEXO 6

CONSTRUCTIBILIDAD MÁXIMA Y SUS CONSECUENCIAS EN LAS MANZANAS ANALIZADAS S/ANEXO

	CPU	Cantidad Manzanas similares		CUR	Cantidad Manzanas similares
Mz 111 R2b1 vs. USAA+USAM	92.621	8	Mz 111 R2b1 vs. USAA+USAM	297.939	8
Sector Mz 83 R2b1 vs. USAM	55.227	6	Sector Mz 83 R2b1 vs. USAM	157.237	6
Sector Mz 26 R2b1 vs. USAM	94.319	7	Sector Mz 26 R2b1 vs. USAM	258.361	7
Mz 99 R2b1 vs. USAB2	591.719	44	Mz 99 R2b1 vs. USAB2	1.200.881	44
	833.886	m2		1.914.418	m2
VIVIENDAS	11.913		VIVIENDAS	27.349	
HABITANTES	35.738		HABITANTES	82.046	
AUTOS	3.971		AUTOS	9.116	
AGUA	7.147.594	LITROS	AGUA	16.409.297	LITROS
ESPACIOS VERDES	36	Hectáreas	ESPACIOS VERDES	82	Hectáreas

EXCEDENTE POR APLICACIÓN DEL CUR: CUR menos CPU		
CONSTRUCTIBILIDAD	1.080.532 m2	230%
VIVIENDAS	15.436 unidades	
HABITANTES	46.309 personas	
AUTOS	5.145 unidades	
AGUA	9.261.703 Litros	
ESPACIOS VERDES	46 Hectáreas	

Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
PEREZ, GREGORIA 3484 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de permiso

Permiso obra

Tipo de obra

OBRA NUEVA

Expediente DGROC

EX-2021-10117047- -GCABA-DGROC

Superficie a construir (m²)

1606,00

Etapa de ejecución de la obra

Estructura finalizada

Fecha de inicio de la obra

05/07/2021

Estado de la obra

COVID-19 - Reinicio de Obra

Autorizado - 2021

Propietario

TAMBORINI 6050 S.R.L.



En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 270 m², mientras que el Cur la elevó a 1606 m² construibles, o sea un incremento del 594%.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
LORETO, Virrey 3584 [Ver otras puertas asociadas](#)
 Tipo de permiso
Permiso obra
 Tipo de obra
OBRA NUEVA
 Expediente DGROC
EX-2021-25183212- -GCABA-DGROC
 Superficie a construir (m²)
1683,00
 Etapa de ejecución de la obra
Ejecución de estructura portante
 Fecha de inicio de la obra
29/11/2021
 Estado de la obra
COVID-19 - Reinicio de Obra Autorizado - 2021
 Propietario
Grupo Arland SA

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 354 m2, mientras que el Cur la elevó a 1683 m2 construibles, o sea un incremento del 476%.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra

PEREZ, GREGORIA 3480 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de obra

OBRA NUEVA

Expediente DGROC

EX-2021-31956055- -GCABA-DGROC

Superficie a construir (m²)

1787,00

Etapa de ejecución de la obra

Ejecución de estructura portante

Fecha de inicio de la obra

22/06/2022

Estado de la obra

Normal

Propietario

FIDUCHIA S.R.L.

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 397 m², mientras que el Cur la elevó a 1787 m² construibles, o sea un incremento del 450 %.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
PEREZ, GREGORIA
3432 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de permiso
Obra mayor
Tipo de obra
DEMOLICION TOTAL Y
OBRA NUEVA
Expediente DGROC
EX-2021-21410212- -GCABA-DGROC

Superficie a construir (m²)
3441,37

Etapas de ejecución de la obra
Ejecución de estructura portante

Fecha de inicio de demolición
16/11/2021

Fecha de inicio de la obra
01/03/2022

Estado de la obra
COVID-19 - Reinicio de Obra Autorizado - 2021

Propietario
ISAAC DIEGO COHEN

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 970 m², mientras que el Cur la elevó a 3441.37 m² construibles, o sea un incremento del 355 %.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
GARCIA, TEODORO 3124 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de obra
DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA

Uso
VIVIENDA MULTIFAMILIAR
Expediente DGROC
EX-2018-34658864- -MGEYA-DGROC

Superficie a construir (m²)
1564,52

Distrito de zonificación
R2b I

Etapas de ejecución de la obra
Ejecución de estructura portante
Fecha de inicio de demolición
05/08/2019

Estado de la obra
COVID-19 - Reinicio de Obra Autorizado - 2021

Propietario
BERNARDO NADELA

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 480 m², mientras que el Cur la elevó a 1564.52 m² construibles, o sea un incremento del 326 %.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
LORETO, Virrey 2845 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de obra

OBRA NUEVA

Expediente DGROC

EX-2022-20172224- -GCABA-DGROC

Superficie a construir (m2)
1408,00

Etapas de ejecución de la obra
En Excavación

Fecha de inicio de la obra
01/11/2022

Estado de la obra

Normal

Propietario

MANUEL FERNANDEZ

GANDARAS

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 456 m2, mientras que el Cur la elevó a 1408 m2 construibles, o sea un incremento del 309 %.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra
MARTINEZ, ENRIQUE, GRAL.
747 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de permiso
Permiso obra

Tipo de obra
OBRA NUEVA

Expediente DGROC
EX-2021-33233285- -GCABA-
DGROC

Superficie a construir (m²)
1476,00

Etapa de ejecución de la obra
Estructura finalizada

Fecha de inicio de la obra
28/03/2022

Estado de la obra
Normal

Propietario
LA CASA DE ENRIQUE S.R.L

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 630 m2, mientras que el Cur la elevó a 1476 m2 construibles, o sea un incremento del 234 %.



Obra con permiso otorgado por el GCBA

Domicilio de la obra

CRAMER 1682 [Ver otras puertas asociadas](#)

Tipo de obra

DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA

Uso

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Expediente DGROC

EX-2017-16661250- -MGEYA-DGROC

Superficie a construir (m²)

930,00

Distrito de zonificación

R2b I

Etapa de ejecución de la obra

Ejecución de estructura portante

Fecha de inicio de demolición

11/12/2017

Estado de la obra

COVID-19 - Reinicio de Obra

Autorizado

Propietario

DUE DESARROLLOS SRL

En este ejemplo, de haber permanecido las normas del antiguo CPU, el FOT hubiera limitado la constructibilidad a 410 m², mientras que el Cur la elevó a 1468m² construibles (superficie medida en campo), o sea un incremento del 358%.