

CÓDIGO URBANÍSTICO

Índice

TITULO 1.	GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES	10
1.1.	Generalidades	10
1.1.1.	Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)	10
1.1.2.	Objeto	10
1.1.3.	Ámbito de Aplicación	10
1.1.4.	Publicación	10
1.1.5.	Actualización	10
1.1.6.	Idioma Nacional y Sistema de Medidas	11
1.2.	Principios	11
1.2.1.	Principios o lineamientos de la planificación urbana y ambiental	11
1.2.2.	Principios normativos	11
1.2.2.1.	Carácter de orden público	11
1.2.2.2.	Prevalencia normativa	11
1.2.2.3.	Integración	11
1.2.2.4.	Acceso a la Información	12
1.2.2.5.	No indemnizabilidad	12
1.2.2.6.	Responsabilidad Profesional	12
1.2.3.	Derechos y Obligaciones en materia urbanística	12
1.2.3.1.	Derechos	12
1.2.3.2.	Obligaciones	12
1.3.	Glosario	13
1.3.1.	Conceptos generales	13
1.3.2.	Conceptos relativos al uso: Generales y Tipos de Uso	14
1.3.2.1.	Generales	14
1.3.2.2.	Tipos de Uso	15
1.3.3.	Conceptos relativos a la edificabilidad	26
1.3.4.	Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental	29
1.3.5.	Conceptos de Protección Patrimonial	29
TITULO 2.	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	32
2.1.	Procedimiento Administrativo	32
2.1.1.	Certificado Urbanístico	32
2.1.1.1.	Finalidad	32
2.1.1.2.	Datos a consignar	32
2.1.1.3.	Vigencia	32
2.1.1.3.1.	En relación al Permiso de Obra	33
2.1.1.4.	Responsabilidad	33

2.1.2.	Uso No Conforme.....	33
2.1.3.	Expedientes en trámite.....	33
2.1.4.	Procedimiento administrativo precautorio.....	33
2.1.5.	Procedimiento de aseguramiento de provisión de servicios.....	34
2.2.	Reglamentación.....	34
TITULO 3.	NORMAS DE USO DE SUELO.....	35
3.1.	Usos de Suelo Urbano y su Clasificación.....	35
3.2.	Áreas de Mixtura de Usos.....	35
3.2.1.	Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).....	35
3.2.1.1.	Carácter.....	35
3.2.1.2.	Delimitación.....	35
3.2.1.3.	Usos.....	35
3.2.2.	Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).....	35
3.2.2.1.	Carácter.....	35
3.2.2.2.	Delimitación.....	35
3.2.2.3.	Usos.....	36
3.2.3.	Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).....	36
3.2.3.1.	Carácter.....	36
3.2.3.2.	Delimitación.....	36
3.2.3.3.	Usos.....	36
3.2.4.	Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).....	36
3.2.4.1.	Carácter.....	36
3.2.4.2.	Delimitación.....	36
3.2.4.3.	Usos.....	36
3.3.	Procedimiento de clasificación de usos permitidos.....	36
3.4.	Procedimiento de encuadramiento de usos nuevos.....	37
3.5.	Cuadro de Usos de Suelo.....	37
3.6.	Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial.....	81
3.7.	Situaciones Especiales de Usos.....	81
3.7.1.	Prevalencia de los Planes Temáticos.....	81
3.7.2.	Aprobaciones de Usos Temporales.....	81
3.7.3.	Ampliación de Usos Conformes.....	81
3.7.4.	Ampliación de Usos No Conformes.....	82
3.8.	Superposición de Usos en un mismo predio.....	82
3.9.	Actividades Productivas e Industriales.....	82
3.9.1.	Disposiciones especiales.....	82
3.9.2.	Integración con la Ley N° 2.216.....	83
3.10.	Depósitos.....	83
3.10.1.	Clasificación según grado de molestia.....	83

3.10.2.	Clasificación urbanística.....	88
3.10.3.	Limitación de Almacenaje	89
3.10.3.1.	Inflamables.....	89
3.10.4.	Cuadros de Almacenaje	90
3.10.5.	Acopio transitorio con declaración de cumplimiento obligatorio en prevención y protección para inflamables	90
3.10.6.	Depósitos complementarios	92
3.11.	Estacionamiento, Carga y Descarga.....	92
3.11.1.	Disposiciones generales.....	92
3.11.1.1.	Guarda y Estacionamiento	92
3.11.1.2.	Espacio guardacoches	92
3.11.1.3.	Tolerancia	93
3.11.2.	Disposiciones especiales para el Área comprendida por Av. Paseo Colón, Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. de Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. Leandro N. Alem y La Rábida.....	93
3.11.3.	Servidumbres de Estacionamiento, Carga y Descarga.....	93
3.11.3.1.	Estacionamiento	93
3.11.3.2.	Carga y descarga.....	94
3.11.4.	Casos Especiales.....	94
3.11.4.1.	En edificios	94
3.11.4.2.	En edificios ampliados	95
3.11.4.3.	En edificios reformados o transformados	95
3.11.4.4.	Prohibición de construir garajes	95
3.12.	Uso Portuario	96
3.13.	Uso Ferroviario y Vías Férreas.....	96
3.13.1.	Estaciones Ferroviarias.....	96
3.13.2.	Bajo viaductos ferroviarios	96
3.14.	Estaciones Subterráneas	96
TITULO 4.	CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO, PARCELAMIENTO Y APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS	97
4.1.	Cesiones de espacio público.....	97
4.1.1.	Cesiones especiales por gran emprendimiento urbano	97
4.1.2.	Parcelamiento	97
4.1.2.1.	Publicidad de venta de Parcelamiento, Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario.....	98
4.1.2.2.	División y Parcelas Mínimas	98
4.1.2.3.	Subdivisión y redistribución parcelaria.....	98
4.1.2.4.	Subdivisión y redistribución de parcelas edificadas	99
4.1.2.5.	Subdivisión de parcelas con frente a dos o más calles	99
4.1.3.	Apertura de Vías Públicas	99

4.1.4.	Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche.....	99
TITULO 5.	SISTEMA VIAL.....	100
5.1.	Condiciones de Infraestructura	100
5.1.1.	Jerarquización Vial (Características de la Vía Pública).....	100
5.1.1.1.	Vías Troncales.....	100
5.1.1.2.	Vías Distribuidoras.....	100
5.1.1.3.	Vías Locales.....	104
5.1.1.3.1.	Calles de convivencia	104
5.1.1.3.2.	Calles peatonales	104
5.1.2.	Vías con L.E. Particularizadas	105
5.1.3.	Vías con afectaciones a aperturas o ensanches.....	106
5.2.	Actividades a desarrollarse en la vía pública	107
5.2.1.	Actividades relacionadas con la circulación	107
5.2.2.	Actividades relacionadas con la ocupación de aceras	107
5.3.	Controles Viales – Zona de Seguridad de la Bocacalle.....	109
5.4.	Red de Tránsito Pesado.....	109
5.4.1.	Prohibición.....	109
5.4.2.	Excepciones.....	109
5.4.3.	Obligatoriedad de Circulación	110
5.4.3.1.	Distribución de carga	110
5.4.4.	Arterias Integrantes de la Red.....	110
5.5.	Red de Expresos Regionales (R.E.R.)	112
5.6.	Metrobus.....	112
5.7.	Vías Exclusivas para bicicletas.	112
TITULO 6.	NORMAS DE EDIFICABILIDAD.....	113
6.1.	Condiciones de Edificabilidad	113
6.2.	Clasificación de la Edificabilidad	113
6.2.1.	Corredores de Altura (C.A.)	113
6.2.2.	Corredor Medio (C.M.).....	113
6.2.3.	Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)	113
6.2.4.	Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)	114
6.2.5.	Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)	114
6.2.6.	Áreas de Desarrollo (AdeD).....	114
6.2.6.1.	Generalidades.....	114
6.2.6.2.	Áreas de Desarrollo específicas.....	115
6.2.6.2.1.	Área Riachuelo.....	115
6.2.6.2.2.	Área de Autopistas.....	116
6.2.6.2.2.1.	Autopista Dellepiane.....	116
6.2.6.2.2.2.	AU6/ AU 25 de Mayo.....	116

6.2.6.2.3.	Área Av. General Paz.....	116
6.3.	Perfil Edificable *4.2.6*	117
6.3.1.	Construcciones Permitidas por sobre los Planos Limites	118
6.3.2.	Salientes.....	118
6.3.2.1.	Balcones.....	118
6.3.2.2.	Cornisamiento	118
6.3.3.	Tratamiento de muros expuestos	119
6.3.3.1.	Fachadas	119
6.3.3.2.	Medianeras	119
6.4.	Área Edificable	119
6.4.1.	Línea Oficial (L.O.)	119
6.4.1.1.	Línea Oficial de Edificación (L.E.).....	119
6.4.1.2.	Retiro de Frente.....	119
6.4.1.3.	Línea Oficial de Esquina (L.O.E.).....	120
6.4.1.3.1.	Traza y dimensión de la L.O.E.	120
6.4.1.3.2.	Retiro Obligatorio de la L.O.E.	121
6.4.1.3.3.	L.O.E. que comprende más de una parcela.....	121
6.4.1.3.4.	Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E.	121
6.4.1.3.5.	Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina C.L.O.E.	122
6.4.1.3.6.	Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por C.L.O.E.	123
6.4.2.	Línea de Frente Interno L.F.I.....	123
6.4.2.1.	Compensación de L.F.I.....	124
6.4.2.1.1.	Edificabilidad No Conforme	125
6.4.2.2.	Casos especiales de determinación de L.F.I.....	126
6.4.2.3.	Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I.....	126
6.4.3.	Línea Interna de Basamento (L.I.B.)	126
6.4.3.1.	Parquización desde L.I.B.....	127
6.4.3.2.	Ocupación de la L.I.B.	127
6.4.3.3.	Compensación de L.I.B.....	127
6.4.4.	Pacios Verticales	128
6.4.4.1.	Dimensiones de los Patios Verticales	128
6.4.4.2.	Extensiones Apendiculares de los patios verticales.....	129
6.4.5.	Arranque de las áreas descubiertas	130
6.4.6.	Altura de Edificios de Esquina (Rivolta).....	130
6.4.7.	Altura de edificación y ocupación en parcela intermedia con frente a dos o más calles	134
6.4.8.	Edificación con planta baja libre	135
6.5.	Espacio Público Interior.....	135
6.5.1.	Determinación del espacio público	137

6.6.	Tipologías Edilicias.....	139
6.6.1.	Edificios entre Medianeras.....	139
6.6.2.	Edificios de Perímetro Libre.....	139
6.6.2.1.	Características de los Edificios de Perímetro Libre.....	139
6.6.2.2.	Altura de Edificio de Perímetro Libre.....	140
6.6.3.	Edificios con Perímetro Semilibre.....	141
6.6.3.1.	Disposiciones particulares.....	142
6.6.4.	Combinación de tipologías edilicias.....	143
6.6.4.1.	Disposiciones particulares (Ver Figuras Nos. 5.5.4.1 a1/a2/a3/b1/b2 y c).....	143
6.6.5.	Completamiento de Tejido o Edificabilidad.....	149
6.6.5.1.	Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura.....	149
6.6.5.2.	Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas.....	149
6.6.5.3.	Parcelas Flanqueadas por Edificio entre Medianeras y Edificios de Perímetro Libre o Semilibre.....	150
6.6.5.4.	Parcelas Flanqueadas por un solo edificio y altura de acuerdo a punto 6.2.....	150
6.6.5.5.	Parcelas distanciadas por Edificios de igual altura.....	151
6.7.	Regulación de Subsuelos.....	151
6.8.	Servidumbres.....	151
6.9.	Limitación de Altura Aeronáutica.....	152
6.10.	Cinturón Digital.....	152
6.11.	Establecimientos Educativos.....	152
6.12.	Antenas.....	153
6.12.1.	Procedimiento general.....	153
6.12.2.	Condiciones de aprobación en predios privados.....	153
6.12.3.	Condiciones de aprobación en dominios del Estado.....	154
6.12.4.	No Sustitución de la Evaluación de Impacto Ambiental.....	154
TITULO 7.	GARANTÍAS DEL HÁBITAT.....	155
7.1.	Garantías del Hábitat.....	155
7.1.1.	Prohibición de Barrios Cerrados.....	155
7.1.2.	Equidad de Género e Inclusión.....	155
7.1.3.	Urbanizaciones Futuras (UF).....	156
7.1.3.1.	Disposiciones particulares.....	156
7.1.4.	Ribera Accesible.....	156
7.1.5.	Urbanización Parque (UP).....	157
7.1.6.	Parques Metropolitanos.....	157
7.1.7.	Ciudad Verde.....	157
7.1.7.1.	Conectores Verdes.....	157
7.1.7.2.	Programa de Espacios Verdes de Proximidad.....	158
7.1.7.3.	Techos Verdes.....	158

7.1.7.4.	Reserva de Árboles.....	158
7.1.7.5.	Ralentización del agua lluvia captada	159
7.1.7.6.	Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana	159
7.1.8.	Compromiso Ambiental	159
7.1.8.1.	Estrategias de Compromiso Ambiental	159
7.1.8.2.	Herramientas y Requerimientos de Compromiso Ambiental.....	160
7.1.9.	Asoleamiento en Predios Privados.....	160
7.2.	Unidades de Equipamiento Especial (EE).....	160
7.2.1.	Disposiciones especiales	161
7.2.2.	Enumeración	161
7.2.3.	Equipamientos Especiales Específicos.....	164
7.3.	Áreas de Renovación Urbana.....	165
7.3.1.	Áreas de Renovación Urbana Generales.....	165
7.3.2.	Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)	165
7.3.2.1.	Disposiciones generales.....	165
7.3.2.2.	Morfología Edilicia.....	166
7.3.2.3.	Usos de Suelo	166
7.3.2.4.	Azoteas y Techos	167
7.3.2.5.	Publicidad.....	167
7.3.2.6.	Nuevos espacios verdes.....	167
7.3.2.7.	Edificios con Perímetro Libre en RUA Autopista 25 de Mayo	168
7.3.2.8.	Remodelación de edificación existente	168
7.3.2.9.	Propuesta de Desarrollo Integral	168
7.3.3.	Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas.....	168
7.3.3.1.	Delimitación.....	168
7.3.3.2.	Ocupación.....	169
7.3.3.3.	Reservas para uso de la Ciudad.....	169
7.3.3.4.	Usos del suelo.....	169
7.3.3.5.	Publicidad en la vía pública	170
7.3.3.6.	Casos Especiales	170
TITULO 8.	REURBANIZACION E INTEGRACION SOCIO-URBANA.....	171
8.1.	Principios.....	171
8.2.	Delimitación y Carácter	171
8.3.	Subdivisión y Parcelamiento.....	171
8.4.	Usos.....	171
8.5.	Procedimiento	171
8.6.	Implementación.....	172
8.7.	Reurbanizaciones Específicas	172
TITULO 9.	PROTECCIÓN PATRIMONIAL	173

9.1.	Áreas de Protección Patrimonial (APH, AE y U)	173
9.1.1.	Proximidad a Edificios Catalogados y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial	173
9.1.2.	Inmuebles con valor patrimonial	173
9.1.3.	Catalogación	174
9.1.3.1.	Criterios	174
9.1.3.2.	Procedimiento	174
9.1.3.3.	Revisión del Catálogo	175
9.1.3.4.	Catálogo	175
9.1.4.	Protección Especial	175
9.1.4.1.	Protección Ambiental	175
9.1.4.2.	Protección Edilicia	176
9.1.4.2.1.	Clasificación de las Protecciones (Integral, Estructural o Cautelar)	176
9.1.5.	Intervenciones	176
9.1.5.1.	Intervenciones edilicias	176
9.1.5.2.	Intervenciones relativas al uso	177
9.1.6.	Tramitaciones de Protección Patrimonial	177
9.1.6.1.	Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial	177
9.1.6.2.	Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público	177
9.1.6.3.	Intervenciones en la vía pública	177
9.1.6.4.	Documentación de Obra	177
9.1.6.5.	Demoliciones	177
9.1.7.	Promociones para bienes protegidos	178
9.1.7.1.	Desgravaciones tributarias	178
9.1.7.2.	Donaciones	178
9.1.7.3.	Préstamos	179
9.1.7.4.	Subvenciones	179
9.1.7.5.	Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)	179
9.1.8.	Rehabilitación Sustentable	179
9.1.8.1.	Requisitos	179
9.1.8.2.	Exclusiones	180
9.1.9.	Áreas de Protección Histórica (APH) Específicas	180
9.1.10.	Áreas de Arquitectura Especial (AE)	180
9.1.11.	Urbanizaciones Determinadas (U)	180
9.1.11.1.	Nuevas Urbanizaciones Determinadas	180
9.1.11.2.	Tramitación	181
TITULO 10.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	182
10.1.	Capacidad Constructiva Transferible -CCT-	182

10.1.1.	Transferencia de la Capacidad Constructiva	182
10.1.2.	Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT).....	182
10.1.3.	Determinación de la Capacidad Constructiva Transferible	183
10.1.4.	Tabla de Equivalencias para la Determinación de la Capacidad Constructiva Aplicable 183	
10.1.5.	Casos de aplicación de la Capacidad Constructiva Transferible.....	184
10.1.6.	Compra-Venta de CCT, procedimiento, cálculo, registro.	184
10.1.7.	Destino de los Fondos generados por las Transferencias de Capacidad Constructiva 185	
10.2.	Área de Desarrollo Prioritario	185
10.2.1.	Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS).....	186
10.2.2.	Área de Desarrollo Prioritario 2 –“Área Tecnológico” (ADP N° 2).....	186
10.3.	Plan de Sector (Grandes Equipamientos Urbanos).....	186
10.4.	Plan de Detalle	186
10.5.	Plan de Comunas.....	187
10.6.	Plan Temático.....	187
10.7.	Polos Productivos	187
10.8.	Convenios Urbanísticos	187
10.8.1.	Procedimiento.....	187
10.8.2.	Cláusulas de garantía.....	188
10.9.	Asociaciones Público Privadas	188
10.9.1.	Aportes.....	188
10.9.2.	Modificación de Indicadores Urbanísticos.....	189
10.10.	Desarrollo de Instrumentos de Gestión, Participación, Monitoreo y Control	189
10.10.1.	Instrumentos de Participación.....	189
10.10.2.	Instrumentos de Monitoreo	190
10.11.	Programas de Actuación Urbanística	191
10.11.1.	Programa de Evaluación Ambiental Estratégica	191
10.11.2.	Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración social (EIS).....	191
10.11.3.	Programa de Políticas Públicas Urbano Ambientales con Equidad de Género	191
10.11.4.	Programa de Zona 30	192
10.11.5.	Programas de Parques Vecinales Lineales	192

TITULO 1. GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

1.1. Generalidades

1.1.1. Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)

El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930) constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código Urbanístico, así como el resto de la normativa urbanística.

1.1.2. Objeto

Este Código Urbanístico guía la conformación de la Ciudad, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Este Código rige todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema vial; el tejido urbano y la edificabilidad; las garantías del hábitat; la integración socio-urbana; la protección patrimonial; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

La precedente enunciación no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para todo otro supuesto no prescrito en éste Código que integre las facultades regulatorias del Poder Ejecutivo (P.E.) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.1.3. Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación territorial del presente código corresponde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyos límites están fijados en el artículo 8° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.1.4. Publicación

El texto consolidado de este Código Urbanístico se encontrará publicado en el Digesto Jurídico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, facilitando el acceso a su información, búsqueda y utilización.

La Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano publicará en la página web oficial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la versión actualizada del Código, de manera accesible para su consulta por la ciudadanía.

1.1.5. Actualización

Las modificaciones al presente Código se realizan a través del procedimiento de doble lectura prescritos en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires someterá a su aprobación las modificaciones que se incorporen en virtud de los instrumentos del TITULO 10 de este Código.

1.1.6. Idioma Nacional y Sistema de Medidas

Los procedimientos administrativos que se llevan a cabo de conformidad a este Código se tramitarán en idioma nacional.

Para las definiciones de este Código se utiliza el sistema métrico decimal, conforme la Ley Nacional N° 19.511 y sus modificatorias.

1.2. Principios

1.2.1. Principios o lineamientos de la planificación urbana y ambiental

Los principios generales que rigen el presente Código Urbanístico son:

CIUDAD INTEGRADA. En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la Ciudad con el Conurbano, con el que constituye una Área Metropolitana.

CIUDAD POLICÉNTRICA. En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

CIUDAD PLURAL. En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

CIUDAD SALUDABLE. En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

CIUDAD DIVERSA. En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

1.2.2. Principios normativos

1.2.2.1. Carácter de orden público

Las normas de este Código son de orden público. Sus disposiciones se aplican a la propiedad privada y pública, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.2.2.2. Prevalencia normativa

Quedan subordinadas al Código Urbanístico las disposiciones del Código de Edificación, del Código de Habilitaciones y Verificaciones y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código, las cuales no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

1.2.2.3. Integración

Los anexos y planos del presente Código complementan al texto y se consideran parte integrante del mismo.

En el caso de contradicción entre las expresiones escritas y los términos gráficos del presente Código, prevalecerán las expresiones escritas.

1.2.2.4. Acceso a la Información

La Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano deberá utilizar los medios digitales para tener siempre a disposición de la ciudadanía la versión actualizada del presente Código y los manuales explicativos del mismo.

Asimismo, brindará la información pública que sea solicitada por los interesados conforme a la Ley N° 104.

1.2.2.5. No indemnizabilidad

Conforme indica el artículo 1971 del Código Civil y Comercial, las restricciones y límites impuestos al dominio por este Código no generan indemnización por daños.

1.2.2.6. Responsabilidad Profesional

Los profesionales que intervengan en los procedimientos regulados por este Código serán responsables por sus acciones y omisiones en la aplicación del mismo de conformidad al Régimen de Faltas de la Ciudad.

1.2.3. Derechos y Obligaciones en materia urbanística

1.2.3.1. Derechos

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- a) A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destinación y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales y al desarrollo económico y social;
- b) A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;
- c) A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;
- d) A participar de los procedimientos de gestión urbano-ambiental; y,
- e) A ejercer su derecho de iniciativa para inversiones particulares y a concretar los Instrumentos del TÍTULO 10 de este Código.

1.2.3.2. Obligaciones

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- a) A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- b) A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- c) A realizar un uso sustentable de conformidad a los condicionamientos normativos;
- d) A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos.

1.3. Glosario

1.3.1. Conceptos generales

- Autoridad de Aplicación en materia Catastral: Dirección General de Registro de Obras y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace.
- Autoridad de Aplicación en materia de Espacios Verdes: Dirección General de Espacios Verdes o el organismo que en el futuro la reemplace.
- Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística: Dirección General de Interpretación Urbanística o el organismo que en el futuro la reemplace.
- Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano o Subsecretaría: Subsecretaría de Planeamiento o el organismo que en el futuro la reemplace.
- Autoridad de Aplicación en materia Registral: Dirección General de Registro de Obras y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace.
- CAAP: Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- Camino de Ribera: Camino adyacente a los cursos de agua de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.
- Consejo: Consejo del Plan Urbano Ambiental o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- Englobamiento: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la fusión de 2 o más parcelas.
- Parquización: conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente, y puede contar con especies vegetales de distintas características.
- Sistema Vial: corresponde a la vialidad estructurante de la Ciudad.
- Subdivisión: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la división de una parcela.
- Subsuelo: construcciones bajo cota cero cuya regulación corresponde al Estado¹.
- Tránsito Pesado: camiones y acoplados cuyo peso en forma individual sea igual o mayor a doce (12) toneladas vayan o no cargados.
- Unidad de Sustentabilidad Básica: Las Unidades de Sustentabilidad Básica se conforman en la integración de las condiciones de edificabilidad, uso de suelo y cargas públicas.
- Urbanización: integración espacial a la trama urbana y apertura de calles, con provisión de servicios públicos.
- Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Estado e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).
- Vivienda Promocional: Vivienda destinada por el Estado o un particular para su disposición con precios inferiores a los del mercado inmobiliario.
- Vivienda Social: Vivienda destinada por el Estado y cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada, para el cumplimiento del derecho a la vivienda de protección social.

¹ De conformidad a los artículos 1941 y 1945 del Código Civil y Comercial.

1.3.2. Conceptos relativos al uso: Generales y Tipos de Uso

1.3.2.1. Generales

- Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Aplicable también a la ampliación de usos.
- Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.
- Catálogo: se refiere al Catálogo de Inmuebles protegidos de la Ciudad, que corresponde al Anexo I de este Código.
- Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
- Lugar de trabajo: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
- Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.
- Mixtura de Usos: consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área.
- Polo Farmacéutico: Emprendimiento público/privado que congrega actividades productivas, de investigación y desarrollo de la industria farmacéutica nacional, tomando como criterio la asociatividad entre las empresas, en busca de una mayor eficiencia productiva dentro de un proceso de especialización, como también la asociación con el sector científico. En el marco de garantizar la preservación del ambiente, se persigue la excelencia con el aseguramiento de la calidad, respondiendo a los estándares de calidad internacionales.
- Unidad Funcional: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc..
- Unidades de Equipamientos Especiales: corresponden a equipamientos urbanos públicos o privados.
- Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.
- Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada área.
- Uso Conforme: es el uso actualmente vigente para el inmueble.
- Uso No Conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el área en que esté ubicado.
- Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un inmueble.
- Uso permitido: El que puede implantarse en un área, según las prescripciones de estas normas.
- Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

- Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

1.3.2.2. Tipos de Uso

- Actividades Productivas y Actividades Industriales: conforme Ley N° 2.216.
- Agencia comercial: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.
- Alojamiento turístico hotelero:
 - Apart-Hotel: Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en uno o más edificios que se encuentren dentro de un mismo predio, sujeto a administración centralizada y que ofrece los servicios complementarios que para cada categoría se determinan. Cada unidad cuenta como mínimo con un baño privado; con área de dormitorio, estar/comedor debidamente amoblado, cocina con equipamiento que permita la elaboración y conservación de alimentos, distribuidos en uno o más ambientes.
 - Hotel: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento y otros complementarios, conforme a los requisitos que se indican para cada categoría, en habitaciones con baño privado y ocupa la totalidad de un inmueble, constituyendo sus servicios y dependencias un todo homogéneo.
 - Hotel Boutique: Establecimientos de alojamiento definido por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o en sus prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se tendrá en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación. (Ver en Descripción "Alojamiento")
- Alojamiento turístico para-hotelero:
 - Albergue Turístico / Hostel: Establecimiento que ocupa la totalidad de un inmueble o un conjunto de edificios de unidad de explotación, en el que se brinda alojamiento en habitaciones compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, con baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios complementarios. (Ver en Descripción "Alojamiento")
 - Hostal / Bed & Breakfast: Establecimiento que ocupa la totalidad de un inmueble con una unidad de explotación, en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado, de tipo artesanal de cama y desayuno. (Ver en Descripción "Alojamiento")
 - Hospedaje Turístico / Residencial Turístico: Establecimiento que presta servicios semejantes al hotel y que por sus características, condiciones, instalaciones y servicios no puede ser considerado en la categoría mínima hotelera. (Ver en Descripción "Alojamiento")
- Alojamiento turístico extra-hotelero:

- Campamento: Establecimiento que en terreno debidamente delimitado, ofrece al turista, sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que preste además, los servicios de agua potable, provisión de energía eléctrica, sanitarios y recepción.
- Alojamiento no turístico:
 - Casa de Pensión: establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles y siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no exceda de seis (6) ni sea menor de dos (2) y que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en las habitaciones.
 - Hotel Familiar (con o sin servicio de comidas): Establecimiento que consta con más de seis (6) habitaciones reglamentarias, donde se brinda alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas (trabajadores, núcleos familiares, etc.); constituidos básicamente por habitaciones amuebladas, baños comunes diferenciados por sexo o no y, en algunos casos con un espacio común (comedor), con o sin suministro de comidas o bebidas.
 - Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de cuatro (4) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituida cada una de ellas por lo menos por una (1) habitación amueblada, un (1) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidé y una (1) cocina o espacio para cocinar.
- Auto-Cine: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.
- Autoservicio de productos alimenticios: Se define como autoservicio de productos alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;
 - Tenga un local de ventas no inferior a 140m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, no inferior a 42m²;
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio. (Ver en Descripción "Comercio minorista excluido comestible")
- Autoservicio de productos no alimenticios: Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares;
 - Opere en un local de ventas con una superficie superior a 140m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50m² para los ramos obligatorios;
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

- Autoservicio exprés: al autoservicio de productos alimenticios y no alimenticios para el hogar, que opere con requerimientos de tecnologías especiales para estandarización de cargas en sus operaciones logística.
- Bauleras: Locales destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar.
- Biblioteca local: Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de una población zonal.
- Biblioteca central: Establecimiento de jerarquía regional o nacional, donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, etc. Implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.
- Casa de cuidados paliativos: Aquellas destinadas a la contención, asistencia y cuidado paliativo a personas cuando la enfermedad no responde a tratamientos curativos, abarcando los aspectos psíquico-social, físico, espiritual y familia. Se entiende por Cuidados Paliativos a la asistencia activa y continua de pacientes proporcionada por un equipo interdisciplinario, cuando la enfermedad no responde al tratamiento curativo; que tienden a aliviar el dolor, apaciguar el sufrimiento psíquico y salvaguardar la dignidad de la persona enferma y contener a sus allegados. (Ver en Descripción “Alojamiento”)
- Casa de fiestas privadas: Establecimiento de diversión destinado a su alquiler por personas o instituciones para la celebración de reuniones de carácter social, festejos o agasajos, que incluye entre sus actividades propias: el ofrecimiento de bebidas, comidas y lunch para los asistentes, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos.
- Centro Cultural: espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional en el que se realicen manifestaciones artísticas de cualquiera tipología, que signifiquen espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes. Las tipologías definidas son las siguientes:
 - Centro Cultural “Clase A”: hasta ciento cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 300 m².
 - Centro Cultural “Clase B”: desde ciento cincuenta y uno (151) a trescientos (300) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 500 m².
 - Centro Cultural “Clase C”: desde trescientas una (301) hasta quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de piso mayor a 1000 m².
 - Centro Cultural “Clase D”: más de quinientas una (501) personas, la superficie de piso mayor a 1000 m².
- Centro de atención primaria de salud: Centro de atención y prevención primaria de salud sin internación, es el primer nivel de atención de la red sanitaria de la Ciudad, se compone de cuatro consultorios, sala de espera y sanitario.
- Centro de compras: Complejo comercial con una superficie total no menor de veinticinco mil metros cuadrados (25.000m²) integrado como mínimo por:
 - a) Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
 - b) Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso a);

- c) Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.
- Centro de día: Establecimiento diurno destinado a la rehabilitación de pacientes crónicos
 - Centro de día de salud mental: Establecimiento destinado al cuidado diurno de la salud mental.
 - Centro de día geriátrico: Establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad. Se considera incorporada todas las clasificaciones del art. 13 de la Ley N° 5670.
 - Centro de distribución y logística: Ver depósito automatizado.
 - Centros de concentración logística: Predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.
 - Centro de exposiciones: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras, de carácter masivo.
 - Centro de salud mental: Establecimiento destinado a la atención de la salud mental. Se puede desarrollar una o más de las siguientes actividades, ajustándose a sus normas de funcionamiento:
 - Atención ambulatoria;
 - Servicio médico de urgencia;
 - Hospital de día;
 - Centro de día.
 - Centro materno – infantil: Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
 - Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
 - Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.
 - Clínica de salud mental: Establecimiento asistencial para personas que padezcan de su salud mental con internación, mínimo 12 (doce) camas, máximo 90 (noventa) camas.
 - Club de Barrio: Son las asociaciones civiles sin ánimo de lucro que posean como objeto social la práctica y fomento de actividades deportivas que estén comprendidos por la Ley N° 1.807 y sus modificatorias.
 - Club de música en vivo: Establecimiento con una capacidad máxima de trescientos (300) espectadores, y una superficie no mayor de 500m², cuya actividad principal es la programación y producción de conciertos y espectáculos musicales en vivo en cualquiera de sus géneros.
En dichos establecimientos se podrán expender comidas, bebidas y podrán incluir, como actividad accesoria de la actividad principal, la venta de discos, videos, CD´s, DVD´s, casetes, libros, revistas, ropa, calzado.
El mismo contará con un salón principal donde desarrollar la actividad.
 - Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garage o playa de estacionamiento.
 - Comercial mayorista: Venta de productos y servicios en grandes cantidades. También llamado comercio al por mayor.

- Comercio mayorista sin depósito: Venta de productos y servicios en grandes cantidades sin depósitos.
- Comercio mayorista con depósito: Venta de productos y servicios en grandes cantidades. Debe contar con local de venta.
- Comercio mayorista con depósito- punto 3.10.6 a): Venta de productos y servicios en grandes cantidades con depósitos que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad.
- Comercial minorista: Venta de productos y servicios en pequeñas cantidades. Es la actividad que se desarrolla de una empresa comercial al consumidor final.
- Comercial minorista: Venta de productos y servicios en pequeñas cantidades. Es la actividad que se desarrolla de una empresa comercial al consumidor final.
- Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios: Venta de carne y sus subproductos, pescados, mariscos, animales y productos de granja, fruta y verdura.
- Servicio de la alimentación en general: Venta de productos alimenticios y servicios en pequeñas cantidades.
- Comercio minorista excluido comestible: Venta de productos y servicios en pequeñas cantidades, excluido productos alimenticios.
- Comunidad terapéutica: Establecimiento donde se realizan tratamientos de asistencia y recuperación a pacientes con afecciones de diversa índole.
- Construcción Clase I – Minorista – (exposición y venta sin depósito): Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.
- Construcción Clase II – Minorista – (exposición y venta con depósito, sin materiales a granel): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.
- Construcción Clase III – Minorista – (exposición y venta con depósito): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.
- Consultorio: Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes.
- Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.
- Depósito automatizado (centro de distribución y logística): Depósito que se caracteriza por resolver la función de almacenamiento a través de sistemas automáticos sin la intervención directa de personas.
- Depósito de mercadería en tránsito: Superficie cubierta, o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.
- Escuela con internado: Establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.
- Escuela de educación especial oficial o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral. (Ver en Descripción “Educación”)
- Escuela infantil: Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 5 (cinco) años.
- Establecimiento de educación primaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 14 (catorce) años de edad.

- Establecimiento de educación media: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.
- Establecimiento de educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.
- Estación intermedia de ómnibus de larga distancia: Estación de pasajeros, fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, previa al ingreso o egreso a la Estación Terminal de Retiro, los ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana, prestando además servicios de Transporte Internacional.
- Estación intermedia de ómnibus de media distancia: Estación de pasajeros fuera de la vía pública, en la que se detienen transitoriamente los ómnibus, cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Estado de Transportes de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (Grupo II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y sus adyacencias.
- Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.
- Estación intermedia en líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, con fines de regularización de horarios en el recorrido, previo al regreso a la estación terminal, los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros sin equipaje que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires.
- Estación terminal de ómnibus de larga distancia: Estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus o cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana. (Ver en Descripción “Transportes”)
- Estación terminal de ómnibus de media distancia: Estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus cuyos servicios están regulados, por la Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas de la Nación o por el Organismo que la reemplace, dentro de la clasificación de líneas suburbanas (grupos I y II), y que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con los principales centros de la Región Metropolitana y adyacencias.
- Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires. (Ver en Descripción “Transportes”)

- Estación terminal o de transferencia de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.
- Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
- Feria infantil: Predio al aire libre con juegos predominantemente movidos en forma mecánica y/o electrónica destinado a la niñez.
- Garage: Edificio o parte de un edificio con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas o de carga:
 - a) Garage colectivo comercial: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que conceden su uso a terceros mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de convenio, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras;
 - b) Garage colectivo particular: Edificio independiente o parte de un edificio con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del copropietario titular de la cochera o por el arrendatario o usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice dicho propietario;
 - c) Garage privado: Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
 - d) Garage para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: Local o edificio con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).Guarda y Estacionamiento
- Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas no competitivas.
- Grandes tiendas: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de artículos de uso personal y hogareño.
- Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.
- Higiene Urbana: Conjunto de procedimientos y establecimientos que intervienen en los procesos relacionados con la gestión de RSU en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - Base primaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos y pesados, maquinarias y enseres destinados a la guarda, mantenimiento y limpieza de los vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos. Se permitirá el almacenamiento del material recuperado final,

que debido a sus características voluminosas, necesite un acopio mayor debido a que no pueda ser compactado.

- Base secundaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos, maquinarias y enseres destinados a la guarda, mantenimiento y limpieza de los vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.
- Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos
- Centro Verde: Se considera centro de selección de residuos sólidos urbanos secos o centro verde, a aquel edificio e instalación que es habilitado a tales efectos por la autoridad competente previo dictamen conforme Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 5.666), y en el cual dichos residuos, provenientes de la recolección diferenciada, son recepcionados, acumulados, manipulados, clasificados, seleccionados, almacenados temporariamente y cuantificados, para luego ser utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.
- Planta de Transferencia de RSU (Residuo Sólido Urbano): Se entiende por planta transferencia (según la Ley N° 1.854 - Ley de Basura Cero) a aquella instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- Planta de Transferencia de RSU (Residuo Sólido Urbano) Secos Clasificados: Se entiende por planta transferencia de Residuos Sólidos Urbano Secos Clasificados a aquella instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos secos clasificados son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- Planta de Tratamiento de RSU (Residuo Sólido Urbano): Denomínense planta de tratamiento (según la Ley N° 1.854 - Ley de Basura Cero), a aquel lugar especialmente acondicionado y habilitado por la autoridad competente para el tratamiento de los residuos sólidos urbanos por métodos ambientalmente reconocidos y de acuerdo a normas certificadas por organismos competentes.
- Punto Limpio: Instalación con acceso de ciudadanos que permite tareas de recepción, acumulación, manipuleo, clasificación, selección y almacenamiento temporal, de RSU secos de gran volumen, descartes de poda, y otros elementos que se pueden reciclar directamente y que luego serán utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos o su venta directa a la industria.
- Hogar geronto psiquiátrico: Residencia para adultos mayores que padezcan alteraciones de su salud mental o enfermedades crónicas o discapacidades.
- Hogar de Niñas, Niños, y Adolescentes: Son considerados Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes, aquellos establecimientos en los cuales se brindan servicios de alojamiento transitorio, alimentación, higiene, recreación activa o pasiva, a título oneroso o gratuito, a niñas, niños y adolescentes en un espacio convivencial, acorde a los fines propuestos en el proyecto socioeducativo elaborado por el establecimiento. Se permiten en todos los APH, U y AE, y en las áreas de mixtura de usos de indica el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5. Los mismos tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:

a) Convivencial para Niños, Niñas y Adolescentes: establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento de carácter transitorio de niños, niñas y adolescentes con autonomía psicofísica acorde a su edad;

b) Parador para Niños, Niñas y Adolescentes: Establecimiento con idénticas características que las definidas en el inc. a), con estadía dentro de una o varias franjas horarias, con asistencia de carácter transitorio, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 445;

c) Convivencial para Adolescentes embarazadas y/o Madres y sus Hijos: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de adolescentes embarazadas y adolescentes madres y sus hijos/as, con autonomía psicofísica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad o desvinculadas de su núcleo familiar, o circunstancialmente no pueda cubrir sus necesidades básicas en forma autónoma;

d) Convivencial de atención especializada: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niñas, niños y adolescentes que requieran mayor contención y seguimiento profesional en el espacio institucional convivencial que contemple un tratamiento específico, pero que no requiera internación en un establecimiento de salud, de acuerdo a lo establecido por el Art. 14 y 15 de la Ley 448.

- Hospital: Establecimiento de salud destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen de internación a la población, pudiendo disponer de asistencia ambulatoria u otros servicios.
- Hospital de día: Establecimiento destinado a pacientes que requieran atención ambulatoria intensiva diurna, sin internación.
- Hostal de salud mental: Establecimiento que suministra servicios supletorios al del hogar familiar. El hostal puede alojar hasta 12 (doce) individuos.
- Hotel industrial: Edificio destinado principalmente a la localización de más de una actividad industrial, y que brinda servicios comunes para su funcionamiento. (Ver Acuerdo N° 206/COPUA/2003)
- Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.
- Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.
- Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).
- Instituto o Academia: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares. Los Institutos de Educación Superior se incluyen en el uso Universidad.
- Jardín de infantes: Establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.
- Jardín maternal: Establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.
- Locutorio: Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de telex, fax y servicio de red integradas. (Ver en Descripción "Servicios")
- Maternidad: Establecimiento que brinda asistencia pre y post natal a la madre y su hijo con internación.

- Mercado: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros, etc.
- Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
- Museo Clase I: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.
- Museo Clase II: Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.
- Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, corresponde también a "Apto Profesional", no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".
- Oficina pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, incluyendo entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.
- Oficina pública sin acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.
- Paseo de compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características:
 - Administración centralizada;
 - Venta de productos de uso personal y para el hogar,
 - Opera como galería comercial.
- Peña: Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por propios artistas o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.
- Planetario: Edificio provisto de proyectores dotados de movimientos apropiados, que le permiten reproducir en la bóveda de un local oscuro, la marcha de las constelaciones y de los planetas en el cielo.
- Plataforma de transferencia: Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.
- Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

- Playa de estacionamiento descubierta: Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24hs. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.
- Salón Milonga: Establecimiento o dependencia específica de un establecimiento ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuya actividad preponderante se vincule con la producción, el consumo y la difusión de los géneros musicales tango, milonga y vals a través de la asistencia de espectadores y la participación de los mismos mediante el baile como así también de su enseñanza.
- Sanatorio: Establecimiento asistencial para la salud con internación.
- Sanatorio de salud mental: Establecimiento asistencial de personas con enfermedad de su salud mental con internación.
- Servicios de traslados de pacientes: Entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.
- Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la Ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
 - Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
 - Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
 - Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas;
 - Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.
 - Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;
 - Tenga un local de ventas no inferior a 1.000m² para los ramos obligatorios;
 - Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 200m².
 - Opere por el sistema de ventas de autoservicio;
- Supermercado total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:
 - Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferretería;
 - Opere en un local de ventas de una superficie superior a 5.000m² cubiertos;

- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 1.000m² cubiertos;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.
- Taller protegido: Establecimiento destinado a la integración social de personas con discapacidad, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo.
- Teatro independiente: establecimiento con una capacidad máxima para 350 (trescientos cincuenta) espectadores en el que se realicen manifestaciones artísticas con participación real y directa de actores, en cualquiera de sus modalidades, sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara, varieté y espectáculos de danzas.
- Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos: Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario.
- Usos Portuarios: usos destinados a la actividad de navegación productiva y recreativa.
- Usos Ferroviarios: usos destinados a la actividad ferroviaria federal.
- Vacunatorio: Local donde se efectúan aplicaciones de vacunas, el cual podrá funcionar, física y funcionalmente, en forma autónoma, o incorporado a un establecimiento sanitario de mayor complejidad. Incluye Centro de Vacunación.

1.3.3. Conceptos relativos a la edificabilidad

- Áreas de Desarrollo: áreas que admiten regulación especial edificatoria beneficiando el desarrollo de dichas áreas.
- Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o la Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- Altura Máxima: Se considera tal a la distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Oficial.
- Asoleamiento: proyección directa de rayos solares.
- Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.
- Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento o entre las líneas de frente interno. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada localización.
- Combinaciones tipológicas: combinación de diferentes morfologías edilicias.
- Completamiento de Tejido o Edificabilidad: incremento de la edificabilidad por razones urbanísticas según el parágrafo 6.6.5 de este Código.
- Edificabilidad: capacidad constructiva del inmueble.
- Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.
- Edificio con Planta Baja Libre: edificio que no tiene unidades funcionales en su planta baja. Su materialización no conlleva ningún premio edificatorio.
- Edificio de perímetro Libre: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

- Edificio de perímetro Semilibre: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura – distancia establecidas en cada área, se adose a un muro divisorio existente o no.
- Edificio entre medianeras: El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- Espacio Libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.
- Espacio público: Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.
- Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de asoleamiento, iluminación y ventilación a los locales habitables.
- Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Oficial o con la Línea Oficial de Edificación.
- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.
- Factor de ocupación total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.
- Línea de Frente Interno (L.F.I.): Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio Libre de manzana.
- Línea Interna de Basamento (L.I.B.): Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro Libre de manzana.
- Línea Oficial (L.O.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.
- Línea Oficial de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Oficial salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.
- Línea Oficial de Esquina (L.O.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Oficiales.
- Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o deslinde de corredor ferroviario y/o registrada como tal por la Autoridad de Aplicación en materia Catastral.
- Patio vertical: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.
- Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente
- Perfil Edificable: Se entiende como tal a la silueta máxima construible.
- Plano Límite: Se considera como Plano Limite a la altura máxima del volumen construible. Por encima de los planos límite determinados solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas, equipos de aire acondicionado y parapetos de azoteas. Asimismo se podrá superar en 2m estos planos límite con el sobrerrecorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

- Retiro del Frente: distancia entre la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Oficial de Edificación (L.E.), a partir de la cual comienza la edificabilidad.
- Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.
- Rivolta (Edificios de Esquina): empalme en una parcela afectada por dos altura distintas.
- Suelo absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.
- Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.
- Superficies deducibles aplicables solo al FOT: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá: La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga. La superficie de la planta baja Libre no trae beneficios, no puede cambiar el área edificable, ni las pautas morfológicas aplicables. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta; La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del Código de Edificación. La unidad destinada a vivienda para encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles. Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras	X c/UF de
2 m ²	Hasta 60m ²
3m ²	Hasta 90m ²
4m ²	Mas de 90m ²

- Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- Tipologías Edilicias: Corresponde a la clasificación por constructibilidad en Edificios entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre.
- Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.
- Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.
- Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

1.3.4. Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental

- Espacio Verde de Uso Público: Es el área destinada a uso público, parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.
- Conector Verde: Corresponde a las vías de circulación conformadas por arterias parquizadas que interconecten espacios verdes urbanos.
- Arbolado Público: Se entiende por arbolado público urbano a las especies arbóreas, las palmeras y las arbustivas manejadas como árboles, que conforman el arbolado de alineación y de los espacios verdes así como los implantados en bienes del dominio público del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Muro Verde: Aquél muro Norte y Noroeste, en que se ha implementado una fachada vegetal sin fertirriego.
- Ralentización: Corresponde a retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales
- Techos Fríos: Aquellos techos en que se ha implementado cubiertas reflectivas, con materiales con un Índice de Reflectancia Solar (IRS) con un valor igual o mayor de 78 en techos planos, y de 29 en techos inclinados.
- Techos Verdes Extensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato inferior a 15 cm.
- Techos Verdes Intensivos: Aquellos techos en que se ha implementado una cubierta verde con una profundidad de sustrato superior a 15 cm.
- Vegetación Nativa: Corresponde a las especies vegetales nativas y/o endémicas del Distrito Pampeano Oriental, Provincia Pampeana, Dominio Chaqueño. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros distritos aledaños al Distrito Pampeano y que se hayan adaptado al clima y suelo de la Ciudad de Buenos Aires.
- Infiltración, recolección y reuso: Dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de ésta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como AGUA NO POTABLE.
- Superficie absorbente: Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.
- Superficie semiabsorbente: Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente. (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).
- Superficie vegetada: Toda superficie a nivel peatonal que esté compuesta por vegetación: árboles, arbustos o herbáceas.
- Superficie césped: Toda superficie a nivel peatonal que esté cubierta con céspedes de algún tipo, uni o multi específicos.

1.3.5. Conceptos de Protección Patrimonial

- Áreas de Protección Patrimonial (APH): Ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales poseen un alto significado patrimonial, mereciendo un tratamiento de protección de sus características diferenciales.

- Bien Catalogado: Edificio, Unidad Funcional o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad.
- Bienes Protegidos: Corresponde a los bienes sujetos a cargas públicas especiales de protección patrimonial, ambiental o paisajística.
 - Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que define dicho tipo.
 - Catalogación: constituye el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos patrimoniales.
 - Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.
 - Demoliciones: Destrucción total o parcial de un inmueble.
 - Edificios Representativos: Propiedades catalogadas o bienes patrimoniales comprendidos en el Inventario del Patrimonio Cultural del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
 - Elemento contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.
 - Elemento formal: Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.
 - Elemento tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.
 - Hito urbano: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la Ciudad.
 - Líneas rectoras de fachada: Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.
 - Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.
 - Puesta en valor de un edificio: Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.
 - Reequipamiento: Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.
 - Referencia cultural: Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.
 - Referencia formal: Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.
 - Refuncionalización: Las acciones que implican cambios en las actividades.
 - Rehabilitación Sustentable: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.
 - Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

- Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.
- Significado patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.
- Símbolo urbano: Son aquellos elementos que por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la Ciudad y sus habitantes.
- Tipo: Es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc., o de combinaciones de éstas.
- Tipología: se refiere al análisis del conjunto de tipos.
- Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, etc., o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.
- Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, etc., o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.
- Valor arquitectónico: Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.
- Valor simbólico: Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

TITULO 2. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

2.1. Procedimiento Administrativo

Se establecen las siguientes normas de procedimiento administrativo conforme las disposiciones de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires², las que podrán ser reglamentadas por la Autoridad de Aplicación.

2.1.1. Certificado Urbanístico

El Certificado Urbanístico se puede solicitar de modo previo a la construcción o habilitación de uso en una parcela. Su formulario y tramitación queda sujetos a reglamentación.

2.1.1.1. Finalidad

Este Certificado tiene por finalidad acreditar que la obra que se pretende realizar y/o la actividad que se pretende localizar cumplen con lo establecido en el presente Código.

Dicho instrumento deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado de acuerdo a lo establecido en el apartado sobre Profesionales Habilitados del Código de Edificación³.

2.1.1.2. Datos a consignar

Los datos a especificar para la solicitud del certificado se rigen por el apartado sobre Certificado Urbanístico del Código de Edificación⁴.

2.1.1.3. Vigencia

El Certificado Urbanístico y el Certificado Urbanístico Condicional serán válidos por un plazo de ciento ochenta (180) día, prorrogables por una sola vez por otros 180 días a solicitud del interesado.

En todos los casos, los plazos se computan en días corridos, contados a partir de la fecha del visado efectuado por la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística.

El visado se efectuará certificando que el profesional se encuentre habilitado en el uso de la firma, previo pago del sellado administrativo, confección y refrendo.

El Certificado Urbanístico conserva su validez, por los plazos indicados, aun cuando con posterioridad a su otorgamiento varíen las normas urbanísticas aplicables al predio.

La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística controlara que los profesionales estén habilitados.

El Certificado Urbanístico perderá validez en los siguientes casos:

- a) Si al vencimiento del plazo no hubiese presentado el expediente de obra o habilitaciones.
- b) Cuando se hubiese presentado el legajo respectivo sin la totalidad de los requisitos técnico/administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los ciento ochenta (180) días corridos de la fecha de inicio del expediente.

² Dto. NyU 1510/1997 ratificado por Resolución LCABA N° 41/1998, art. 1°.

³ Artículo 2.2.2.1 del Código de Edificación.

⁴ Artículo 2.1.6.5.3 del Código de Edificación.

c) Si habiéndose presentado el legajo respectivo se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los sesenta (60) días corridos de su notificación.

Para la formulación de las observaciones la Dirección deberá considerar que el plazo de sesenta (60) días otorgado para realizar las correcciones está incluido en el plazo de validez del Certificado Urbanístico.

d) Paralización de la obra por seis (6) meses.

2.1.1.3.1. En relación al Permiso de Obra

El Certificado Urbanístico adjuntado a un Permiso de Obra conservará su validez en relación a los usos declarados en éste hasta los 60 (sesenta) días posteriores a la declaración jurada de Planos Conforme a Obra; y es válido exclusivamente para la tramitación de la primera habilitación posterior a la obra, aun cuando hubieren variado las normas urbanísticas del área.

2.1.1.4. Responsabilidad

El profesional firmante de un Certificado Urbanístico asume total y solidariamente con el titular de la actividad, el superficiario o el propietario de la obra la responsabilidad respecto del cumplimiento de las obligaciones de éste Código. Tal responsabilidad se define con las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido, de las sanciones del Régimen de Faltas de la Ciudad.

Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra, siendo responsables administrativos solidariamente el profesional presentante, el titular de la actividad y el superficiario o propietario.

2.1.2. Uso No Conforme

Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad que se desarrolle en un inmueble que no cumpla con las normas de usos actualmente vigentes por el presente Código aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad de conformidad a las normas pasadas.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que corresponda al inmueble, en su documentación catastral y en la Parcela Digital Inteligente.

2.1.3. Expedientes en trámite

Los expedientes en trámite, que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de este Código, se regirán por las normas vigentes al tiempo de la iniciación de los mismos, en la medida que el peticionante del trámite no opte por la aplicación de este Código.

Todo expediente no terminado dentro de los ciento veinte (120) días hábiles administrativos posteriores a la entrada en vigor de este Código caducará de pleno derecho y le será aplicable este nuevo Código.

2.1.4. Procedimiento administrativo precautorio

La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística, por denuncia de vecinos, por petición del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP) o de oficio, puede declarar suspendidos precautoriamente el otorgamiento de permisos.

Para dictar dicho acto administrativo deberá contar con dictamen favorable del Organismo técnico.

Una vez dictada la suspensión precautoria, notificará al propietario y a quienes tuvieran petición presentada sobre el inmueble. También remitirá a la Legislatura copia del expediente digital para que evalúe su incorporación al Catálogo de inmuebles protegidos.

En caso de disconformidad se seguirá el procedimiento recursivo de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires⁵.

La medida precautoria dictada administrativamente persistirá hasta que sea revocada recursivamente o hasta que el expediente remitido a la Legislatura pierda estado parlamentario.

2.1.5. Procedimiento de aseguramiento de provisión de servicios

La solicitud de Certificado Urbanístico deberá acompañarse con Certificado de Prefactibilidad de provisión de cada servicio público, de conformidad al procedimiento que fije el Código de Edificación, que se refiere a la factibilidad y disponibilidad de recursos de redes de servicios públicos.

Las empresas prestatarias certificarán, si correspondiera, que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

2.2. Reglamentación

El procedimiento administrativo será reglamentado por el P.E.. Los actos administrativos reglamentarios serán públicos y estarán en la página web oficial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de manera accesible para su consulta por la ciudadanía.

Delégase al P.E. la facultad para dictar todos los formularios de tramitación de los procedimientos regulados en este Código y en las normas que lo complementen; dentro del plazo de entrada en vigor de este Código.

⁵ Dto. NyU 1510/1997 ratificado por Resolución LCABA N° 41/1998, art. 1°.

TITULO 3. NORMAS DE USO DE SUELO

3.1. Usos de Suelo Urbano y su Clasificación

Los Usos de Suelo se orientan por el principio de Mixtura de Usos del Plan Urbano Ambiental, Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 5.666). Los Usos se clasifican y nomenclan según su mixtura en cuatro Áreas de Mixturas de Usos. El grado de Mixtura de Usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad.

La intensidad de usos se regula, en sus aspectos de localización y de mitigación de impactos, en función de los metros cuadrados y de las características del entorno.

Los usos de suelo se establecen en función del grado de Mixtura de Usos apropiado para cada área de la Ciudad, condicionando aquellos que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno.

En el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 se consignan las descripciones y especificaciones, así como las restricciones que condicionan los mismos (requerimientos de estacionamiento, carga y descarga e Impacto Ambiental), según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos de Suelo en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de Áreas de Protección Patrimonial que se rigen por normas especiales.

3.2. Áreas de Mixtura de Usos

3.2.1. Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

3.2.1.1. Carácter

Corresponde a áreas de escala barrial donde el uso predominante es la vivienda, permitiendo la mixtura con las actividades económicas de uso cotidiano. Se permiten comercios pequeños (comercio minorista y frecuente) y servicios personales de bajo impacto.

3.2.1.2. Delimitación

Según Plano de Edificabilidad y Usos.

3.2.1.3. Usos

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.2.2. Media Mixtura de Usos de Suelo A (2)

3.2.2.1. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores de escala local. Las actividades económicas se limitan principalmente a servicios de proximidad y actividades comerciales que faciliten la satisfacción de necesidades de tipo cotidiano.

3.2.2.2. Delimitación

Según Plano de Edificabilidad y Usos.

3.2.2.3. Usos

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.2.3. Media Mixtura de Usos de Suelo B (3)

3.2.3.1. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores de escala local. A diferencia de la Media Mixtura de Usos de Suelo A (2), son zonas que presentan mayor diversidad de usos, la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y comercios mayoristas, siempre que incluyan local de venta.

3.2.3.2. Delimitación

Según Plano de Edificabilidad y Usos.

3.2.3.3. Usos

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.2.4. Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

3.2.4.1. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores de escala metropolitana. Predominan los usos en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, sin preponderancia del uso residencial exclusivo. Generan atracción de población y de actividades económicas de escala local de la ciudad y la metrópolis.

En las Áreas de Alta Mixtura de Usos (4) se permite además del comercio pequeño y mediano permitido en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3), comercio grande (comercio minorista y mayorista frecuente y ocasional, comercio doméstico y especializado, aglomeraciones comerciales y de servicios) y servicios de alto impacto.

3.2.4.2. Delimitación

Según Plano de Edificabilidad y Usos.

3.2.4.3. Usos

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.3. Procedimiento de clasificación de usos permitidos

Las actividades que se propongan realizar en los inmuebles deberán ubicarse dentro del Cuadro de Usos N° 3.5 en la "Categoría de Uso" y en la respectiva columna de "Descripción", para observar su condicionamiento según las Áreas de Mixtura de Usos de Suelo.

Si la actividad propuesta encuadra en alguna de las normas especiales de las Especificaciones (rubro) se deberán aplicar éstos últimos condicionantes.

En caso de dudas sobre el encuadre de una actividad en Categoría de Uso, Descripción o Especificación, definirá el Consejo.

La columna “Impacto, Ley N°123”, se modificará conforme a los cambios que surjan de esta ley y sus reglamentaciones.

3.4. Procedimiento de encuadramiento de usos nuevos

En caso de dudas, las actividades que no se encuadren en Categoría de Uso, Descripción, Rubro y Especificación del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5, serán definidas por el Consejo.

3.5. Cuadro de Usos de Suelo⁶

⁶ Ver Anexo. Normas Complementarias

Cuadro N° 3.5. Cuadro de Uso de Suelo

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mezcla de Usos)	2 (Media Mezcla de Usos A)	3 (Media Mezcla de Usos B)	4 (Alta Mezcla de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
COMERCIAL										
	COMERCIO MAYORISTA SIN DEPÓSITO			NO	NO	1500	2000	—	IIIa	S.R.E.
	COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO			NO	NO	Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 3.10.2. y 3.10.4 a) y b) (SCPC)	Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 3.10.2. y 3.10.4 a) y b) (SCPC)	—	IIIb	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Comercio mayorista de minerales metalíferos (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de petróleo y sus derivados, aceites y grasas animales (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de pescados y mariscos (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de productos de caza evaserados (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio mayorista de aves, huevos y miel (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de aves vivas (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de pinturas y barnices (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de productos químicos diversos (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de armería (c/depósito de cartuchos y balas, etc) (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de despacho de hierro, aceros y otros metales (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de despacho en general (excluido los de hierro, acero y otros metales) (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de lubricantes, aditivos, fluid. p/sist. hidráulico y líquido refriger. (c/depósito)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO - ART 3.10.4. a)		NO	NO	500	1500	—	IIIa	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Comercio mayorista de productos perecederos (c/depósito punto 3.10.4. Inc a)	Ver Ordenanza 22.817 y Ordenanza 26.795	SD	SD	SD	500	10	IIIa	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
*		Comercio mayorista pinturería (c/depósito punto 3.10.4. inc.a)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista pinturería		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de art. armería, balas, cartuchos, etc (explos./munici.) (c/depósito punto 3. 10.4. inc.a).		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de materiales de construcción clase III (sin exclusiones) (c/depósito punto 3. 10.4. inc.a)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista de sustancias químicas, cartuchos y plásticos (c/depósito punto 3. 10.4. inc.a)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista gas envasado (c/depósito punto 3. 10.4. inc.a)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Comercio mayorista art. y/o prod. no espec. Clas. (c/mención del prod.) (c/depósito punto 3. 10.4. inc.a)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Autoservicio de productos no alimenticios y/o alimenticios		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		COMERCIO MINORISTA DE PRODUCTOS DE ABASTO Y ALIMENTICIOS			100	200	200	500	—	—
	Comercio minorista leña y carbón de leña		Solo como actividad complementaria de otro uso	EX/100	SD	SD	NO	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista leña y carbón de leña		NO	NO	500	NO		IIIa	SD
		Comercio Minorista Mercado		NO	NO	1500	1500		IIIb	s/C
		Comercio Minorista Supermercado		NO	1500 SA	1500	1500	11	V	s/C
		Comercio minorista autoservicio de productos alimenticios		NO	NO	1200b	1200b	9	IIIb	SD
		Autoservicio express		200	500	NO	NO	SD	SD	SD
		Comercio minorista supermercado total		NO	NO	NO	C	11	V	C.R.E.
		Comercio minorista golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza 33.266		SI	SI	SI	SI	—	SD	SD
	SERVICIO DE LA ALIMENTACION EN GENERAL		Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST	100	750	SI	SI	26	—	
	COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES			EX/50	200	1500	1500	—	—	S.R.E.
		Comercio minorista herboristería		EX /100	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista farmacia		EX /100	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Pinturería (h/200 lts de inflam. 1ra. Categ. s/equiv. Y no más de 500 2da. Cat)	UCDI	NO	NO	SD	SD	SD	IIIa	SD
		Papeles pintados		SD	SD	SD	SD	SD	V	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista alfombras		SD	SD	SD	SD	SD	V	SD
		Artículos de decoración		SD	SD	SD	SD	SD	V	SD
		Comercio minorista almacén naval		NO	NO	2500	2000	SD	V	SD
		Comercio minorista ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas		NO	NO	2500	2000	SD	V	SD
		Comercio minorista cerrajería	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista casa de remates		NO	NO	2500	2500	SD	IIIa	SD
		Comercio minorista toldos y accesorios		NO	NO	500	500	SD	V	SD
		Comercio minorista de antigüedades, objetos de arte		EX /100	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista venta de artículos de armería	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista de artículos de óptica y fotografía	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista de instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista relojería y joyería	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista de rodados en general, bicicletas, motocicletas.	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	S.R.E. c/C
		Comercio minorista de materiales de construcción clase I (exposición y venta)	Sin depósito	SD	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Comercio minorista de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)	UCDI	NO	NO	SD	SD	3	I	SD
		Comercio minorista de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)	UCDI	NO	NO	500	SD	3	IIIb	s/C
		Comercio minorista de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines		NO	NO	SI	1500		IIIa	
		Comercio minorista de sustancias químicas, caucho y plásticos	UCDI	NO	NO				IIIa	s/C
		Comercio minorista de vidrios y espejos	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista de productos no alimenticios	Ley 18425 (BO 7/11/69) (para superficie > 500m2 corresponde la referencia de estacionamiento) (en Media Mixtura de Usos 2, la superficie a determinar por el CAPUAM no podrá superar la referencia 1200b)	NO	C	1200b	1200b	9	IIIb	SD
		Comercio minorista de Paseo de Compras/Grandes Tiendas- Shopping		NO	2500 SA	2500 SA	L12000	11	V	s/C
		Comercio minorista de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería		SD	SD	SD	SI	SD	SD	SD
		Comercio minorista venta de animales domésticos		NO	NO	SD	500	SD	IIIa	s/C
		Comercio minorista automotores, embarcaciones, aviones y motos	Y admite un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin exceder una superficie cubierta de 50m2	NO	1500 SA	2500	SD	SD	IIIb	S.R.E. c/C
		Comercio minorista de repuestos y accesorios para automotores	Y admite un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin exceder una superficie cubierta de 50m2	NO	1500 SA	2500	SD	SD	IIIb	S.R.E. c/C
		Comercio minorista de lubricantes y aditivos para automotores	Sin colocación	NO	NO	200	200	SD	IIIa	SD
		Comercio minorista Galería Comercial –Paseo Comercial		NO	NO	2500	2500	SD	IIIa	SD
		Comercio minorista Centro de Compras	Ver Ley 18425 (BO 7/11/69)	NO	NO	NO	C	SD	SD	C.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mezcla de Usos)	2 (Media Mezcla de Usos A)	3 (Media Mezcla de Usos B)	4 (Alta Mezcla de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos	Y admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente	SD	SD	SD	SI	SD	SD	SD
		Comercio minorista metales y piedras preciosas (compra-venta)	Y admite un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin exceder una superficie cubierta de 50m2	SD	SD	SD	SI	SD	SD	SD
		Comercio minorista de elementos contraincendio, matafuegos y art. para seguridad industrial		NO	NO	SD	500	SD	IIIa	SD
		Comercio minorista de artículos para el hogar y afines		SD	SD	SD	500	SD	SD	SD
		Comercio minorista de artículos publicitarios		SD	SD	SD	1500	SD	SD	SD
		Comercio minorista artic. y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico		NO	NO	SD	500	SD	IIIa	SD
		Comercio minorista vivero		NO	NO	SD	SD	SD	II	SD
		Comercio minorista de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales		NO	NO	500	500	SD	IIIa	s/C
		Comercio minorista de gas envasado	UCDI	NO	NO	SI	NO	SD	I	C.R.E.
		Comercio minorista de gas envasado, distribución hasta 100kgs.	UCDI	NO	NO	SI	NO	SD	IIIa	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Comercio minorista de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio		NO	NO	SD	500	SD	Illa	SD
		Comercio minorista tabaquería, cigarrería		SD	SD	200	500	SD	SD	SD
ESPECTÁCULO S, RECREACIÓN, ESPARCIMIENTO, CULTURA Y CULTO										
	ESPECTÁCULOS, RECREACIÓN, ESPARCIMIENTO, CULTURA Y CULTO			NO	NO	SI	SI	—	—	S.R.E.
		Centro Cultural	Ver Glosario	SI	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Casa de fiestas privadas infantiles		SD	200	500	500	SD	SD	SD
		Sala de apuesta hípica		SD	SD	2500	SD	2a	SD	SD
		Sala de loto bingo, loto familiar o loto de salón		SD	SD	NO	C	7	SD	s/C
		Biblioteca local		SI	SI	SD	SD	4	SD	C.R.E.
		Calesita		SI	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Cancha de tenis	Ver Res. CPU A-46/1982, B.M. N° 16.885	SD	SD	C	C	36	SD	SD
		Cancha de tenis_paddle		SD	SD	C	C	36	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Cancha de fronton c/raqueta (squash)		SD	SD	C	C	36	SD	SD
		Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, hockey, volleyball, handball, etc		SD	SD	C	C	34	SD	s/C
		Práctica de Golf		SD	SD	C	C	36	SD	SD
		Casa de fiestas privadas		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Teatro independiente	Ley N° 2147, 2542 y modif.	SD	500	SD	SD			SD
		Circo Rodante		SD		C	C	SD	SD	s/C
		Club de música en vivo		SD	SI	SD	SD	SD	SD	s/C
		Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas		SD	500	SD	2500	I	SD	s/C
		Club deportivo con instalaciones al aire libre (club art. 1ro. Dec. 5959/44)	Ver Ordenanza N° 33.919	SD	C	SD	SD	34	SD	s/C
		Cancha de Golf		SD	SD	C	C	34	SD	s/C
		Estudio de radio con concurso de público		SD	SD	SD	1500	34	VII	Sin antena emisora: S.R.E.; Con antena emisora: s/C
		Estudio de radio sin concurso de público		SD	SD	SD	1500	34	VII	Sin antena emisora: S.R.E.; Con antena emisora: s/C
		Estudio de televisión con concurso de público		SD	SD	SD	1500	34	VII	Sin antena emisora: S.R.E.; Con antena

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
										emisora: s/C
		Estudio de televisión sin concurso de público		SD	SD	SD	1500	34	VII	Sin antena emisora: S.R.E.; Con antena emisora: s/C
		Estación de radio		SD	C	C	C	34	VII	s/C
		Estación de televisión		SD	C	C	C	34	VII	s/C
		Estudio de grabación de sonido con concurso de público		SD	SD	SD	500	SD	SD	s/C
		Estudio de grabación de sonido sin concurso de público		SD	SD	SD	500	SD	SD	SD
		Instituto de enseñanza (natación) c/pileta de natación para uso exclusivo de enseñanza		SD	SD	SD	2500	SD	SD	SD
		Salón Milonga	*Ver Art. 4° Ley N°2323	SD	SD	*C500	SD	SD	SD	S.R.E. salvo en las U.Mediamixtura de Usos donde serán s/C
		Local de baile clase "A"	DNyU N° 01/2005	SD	SD	NO	C	SD	SD	s/C
		Local de baile clase "B"		SD	SD	NO	C	SD	SD	s/C
		Local de baile clase "C" I: hasta 1000m2 de superficie cubierta		SD	SD	NO	C	SD	SD	s/C
		Local de baile clase "C" II: más de 1000m2 de superficie cubierta		SD	SD	NO	C	SD	SD	C.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Local de baile clase "C" act. Complementaria (20% de superficie total)		SD	SD	C	C	SD	SD	s/C
		Local de música canto y variedades		SD	SD	C	C	17	SD	s/C
		Café - concert		SD	SD	C	C	SD	SD	s/C
		Museo clase I - Colecciones permanentes y temporarias		SD	C	C	C	34	SD	SD
		Museo clase II- Condicionado por el inmueble		C	C	C	C	34	SD	SD
		Natatorio		SD	500	SD	2500	17	SD	SD
		Juego de bolos		SD	SD	SD	SD	7	SD	SD
		Pista de patinaje y/o skate		SD	SD	SD	SD	7	SD	SD
		Sala de patinaje sobre hielo		SD	SD	SD	SD	7	SD	SD
		Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en gral. (manifiesto ruido)		SD	SD	500	500	SD	I	SD
		Sala de recreación	Ver Capítulo 10.6 CHyV TC	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Salón de conferencias		SD	SD	2500	2500	12	II	SD
		Salón de exposiciones		SD	SD	2500	2500	12	II	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Salón de juegos (excluido juegos de azar)		SD	SD		500	SD	SD	SD
		Salón de juegos de mesa		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Salon de juegos manuales		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Pista para rodados infantiles		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Feria infantil		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Salón de actividades psicomotrices infantiles		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Juego mecánicos infantiles		SD	SD	500	500	SD	SD	SD
		Peña		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Tiro, polígono acústicamente aislado		SD	SD	SD	C	SD	SD	C.R.E.
		Centro de exposiciones		SD	SD	SD	C	34	VII	C.R.E.
		Centro de eventos		SD	SD	SD	C	34	VII	C.R.E.
		Sala audiovisuales		SD	SD	SD	SD	12	II	SD
		Templo		C	C	C	C	SD	SD	s/C
		Gimnasio		NO	500	SD	2500	17	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Biblioteca central	EE							C.R.E.
		Autocine	EE							C.R.E.
		Estadio	EE							C.R.E.
		Cartódromo	EE							C.R.E.
		Parque de diversiones	EE							C.R.E.
		Campamento	EE							C.R.E.
		Tiro (club de)	EE							C.R.E.
		Autódromo	EE							C.R.E.
		Hipódromo	EE							C.R.E.
		Velódromo	EE							C.R.E.
		Jardín Botánico	EE							C.R.E.
		Jardín zoológico	EE							C.R.E.
		Acuario	EE							C.R.E.
		Planetario	EE							s/C
EDUCACIÓN										
	EDUCACIÓN			C	C	C	SI	—	—	S.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Jardín maternal		SD	SI	SI	SD	SD	SD	SD
		Guardería infantil	A Disposición AGC	SD	SI	500	500	SD	SD	SD
		Jardín de infantes		SD	SI	SI	SD	SD	SD	SD
		Escuela infantil		SD	SI	500	500	SD	SD	SD
		Escuela, colegio con internado		NO	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Establecimiento de educación primaria	Privada	SD	SD	SI	SD	SD	SD	SD
		Establecimiento de educación media	Privada	NO	SD	SI	SD	SD	SD	SD
		Establecimiento universitario y superior no universitario		NO	SD	SI	SD	34 y	SD	SD
		Instituto de enseñanza-academias	Según Definición CHyV	NO	SI	SI	SD	SD	SD	SD
		Instituto técnicos, academias, enseñanza especializada	Según Definición CHyV	NO	SI	SI	SD	14	SD	SD
		Instituto de investigación sin laboratorio		NO	NO	SI	SD	17	SD	SD
		Instituto de investigación con laboratorio		NO	NO	SD	C	17	SD	s/C
		Campus Universitario	EE							C.R.E.
ALOJAMIENTO										
	ALOJAMIENTO			C	SI	SI	SI	—	—	S.R.E.
		Casa de pensión		SD	SD	SD	SD	32	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Hotel 1 estrella		SD	SD	SD	SD	28b	I	SD
		Hotel 2 estrellas		SD	SD	SD	SD	28b	I	SD
		Hotel 3 estrellas		NO	SD	SD	SD	28b	I	SD
		Hotel 4 estrellas		NO	C	SD	SD	28b	I	s/C
		Hotel 5 estrellas		NO	C	SD	SD	28b	I	s/C
		Hotel residencial		SD	SD	SD	SD	28a	I	SD
		Hotel Familiar (con o sin servicio de comida)		SD	SD	SD	SD	28a	SD	SD
		Apart-rent o appart hotel	A Disposición AGC	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Apart hotel (Appart-residencial) 1 estrella		SD	SD	SD	SD	28c	I	SD
		Apart hotel (Appart-residencial) 2 estrellas		SD	SD	SD	SD	28c	I	SD
		Apart hotel (Appart-residencial) 3 estrellas		SD	SD	SD	SD	28c	I	SD
		Hostal	Condicionado por el inmueble	SD	C	C	C	34	VII	SD
		Albergue transitorio		SD	C	C	C	28a	I	s/C
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD										
	ESTABLECIMIENT			SI	SI	SI	SI	-	-	S.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
	OS DE SANIDAD									
		Instituciones de Prestaciones y Servicios a Discapacitados		300	SD	SD	SD	23a	IIIb	s/C
		Casa de cuidados paleativos		C	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Establecimientos residenciales para personas mayores	(c/indicación de la modalidad prevista en el art. 9.1.4 del CHyV)	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Hogares de residencia	Según Art. 42 de la Ley N° 5670	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Establecimiento geriátrico, Hogar geronto psiquiátrico-hogar para gerontes, enfermos crónico y discapacitados físicos	Localización condicionada según el Código de Habilitaciones y Verificaciones. Ley N° 5670	NO	SD	SD	SD	20	I	s/C
		Centro médico u odontológico		NO	500	SD	SD	20	IIIb	s/C
		Servicio médico u odontológico		NO	500	SD	SD	20	IIIb	s/C
		Establecimiento particular de asistencia médica (EPAM)		NO	NO	AMP12	AMP12	23a	IIIb	s/C
		Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.		SD	SD	SD	SD	20	IIIb	SD
		Centro de salud mental (ambulatorio)		NO	200	SD	500	20	SD	SD
		Servicio médico de urgencia de salud mental		NO	200	SD	500	20	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Hospital de día		NO	200	SD	500	20	SD	SD
		Centro de día		NO	200	SD	500	20	SD	SD
		Taller protegido sin internación	Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1924-E/2016 – Ministerio de Salud y Acción Social – Secretaría de Salud	NO	SD	SD	SD	20	I	SD
		Taller protegido con internación		NO	SD	SD	SD	20	I	SD
		Comunidad terapéutica		NO	500	SD	SD	20	SD	SD
		Clínica de Salud Mental, Sanatorio de Salud Mental – Establecimientos de internación para tratamiento de: corto plazo – mediano y largo plazo.	Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/1986, Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud	NO	C	SD	SD	23a	IIIb	s/C
		Hostal de salud mental		NO	500	SD	SD	20	SD	SD
		Establecimiento particular de asistencia médica (enfermos mentales)	A Disposición AGC	NO	SD	SD	SD	23a	IIIb	s/C
		Hospital de día (enfermos crónicos)		NO	500	SD	500	20	I	s/C
		Centro de día (enfermos crónicos)		NO	500	SD	500	20	I	s/C
		Clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y postoperatorio		NO	500	500	500	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Consultorio veterinario		EX/50	150	SD	SD	SD	SD	SD
		Clínica veterinaria		200	SD	SD	SD	21	I	s/C
		Servicio o centro veterinario		NO	500	500	500	SD	I	SD
		Pensionado para pequeños animales		NO	NO	NO	500	9	SD	SD
		Instituto de remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (c/superv. Técnica permanente de un profesional médico)		NO	200	SD	SD	17	SD	SD
		Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)		NO	200	SD	SD	17	SD	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Consultorio profesional		NO	200	SD	SD	31	SD	SD
		Consultorio profesional (anexo a vivienda)		SI hasta 50m2	100	100	150	SD	SD	SD
		Laboratorio de análisis clínicos	En Media Mixtura de Usos sólo en planta baja	NO	200	2500	1500	1	SD	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Laboratorio de análisis industriales	UCDI	NO	NO	500	NO	1	I	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Laboratorio de análisis no industriales		NO	NO	2500	1500	1	I	s/C
		Laboratorio de prótesis dentales		NO	50	150	200	SD	SD	SD
		Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias		NO	NO		C	30	SD	SD
		Vacunatorio		50	100	100	100	SD	SD	SD
		Sanatorio	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2	NO	NO	AMP12	AMP12	23a	IIIb	s/C
		Maternidad	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23a	IIIb	s/C
		Clínica	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2	NO	AMP12	AMP12	AMP12	SD	SD	SD
		Instituto privado (sanidad) c/internación	En Media Mixtura de Usos en parcelas mayores a 1500m2	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23a	IIIb	s/C
		Instituto privado (sanidad) s/internación		NO	200/S A	SD	SD	20	IIIb	s/C
		Residencia de estudiantes		SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
		Hogar de niñas, niños y adolescentes		SI	SI	SI	NO	SD	SD	SD
		Hospital para enfermos mentales crónicos	EX	SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Hospital	EX	SD	SD	SD	SD	SD	SD	C.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
SERVICIOS										
	SERVICIOS			EX/50	200	SI	SI	—	—	S.R.E.
		Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.		NO	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Alquiler de películas		NO	NO	NO	SD	SD	SD	SD
		Agencia de información y noticias		NO	NO	NO	SD	SD	SD	SD
		Casa de cambio-agencia de seguros		NO	150	SD	SD	SD	SD	SD
		Oficina comercial		NO	NO	SD	SD	9	SD	SD
		Banco casa central		NO	NO	NO	SD	1	IIIb	SD
		Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas	Superficie mayor a 500m2 corresponde la referencia de carga y descarga	SD	SA	SD	SD	17	Ia	SD
		Báscula pública		NO	NO	C	NO	12	SD	SD
		Estudio y laboratorio fotográfico		SD	SD	SD	SD	SD	SD	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Agencia de taxímetros		NO	50	200	200	37	SD	SD
		Agencia de remises		NO	50	200	200	37	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas		NO	50	200	200	37	SD	SD
		Mensajería en motocicleta y bicicleta		SD	SD	SD	SD	38	SD	SD
		Estación de servicio-combustibles líquidos (no en Área Ambiental Microcentro)	L5000	NO	NO	NO	SA	35a		C.R.E.
		Estación de servicio- Gas Natural Comprimido (G.N.C.)	L5000	NO	NO	C	C	35a		C.R.E.
		Garage Colectivo comercial		EX	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Guardería Náutica		NO	NO	C	NO	SD	SD	SD
		Playa de estacionamiento	Ve Ordenanza N° 33.373 (BM 15.464) y su modificatoria Ordenanza N° 34.647 (BM 15928)	NO	C	SD	C	SD	SD	SD
		Empresa de publicidad		SD	SD	SD	SD	30	SD	SD
		Agencia de trámites ante organismos administrativos		NO	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Peluquería y barbería		SD	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Salón de belleza (1 o más gabinetes)		SD	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito		NO	NO	200	200	31	SD	SD
		Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos)		NO	NO	750	500	9	IIIb	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Estudio profesional		SD	SD	SD	SD	31	SD	SD
		Caballerizas studs, guarda de vehículos tracción a sangre		NO	NO	C	NO		SD	SD
		Oficina consultora		NO	NO	SD	SD	9	SD	SD
		Centro de procesamiento de datos y tabulaciones		NO	NO	SD	SD		I	SD
		Lavadero automático de vehículos automotores		NO	NO	SA	NO	21	SD	s/C
		Lavadero automático de vehículos manuales		NO	NO	SA	NO	21	SD	s/C
		Editorial sin depósito ni imprenta		NO	NO	SD	SD	31	SD	SD
		Galería de arte		200	500	500	1500	SD	SD	SD
		Peluquería y otros servicios para animales domésticos		EX/50	150	SI	SI	SD	SD	SD
		Escuela para pequeños animales	Como actividad única en la parcela, o complementaria del rubro Consultorio Veterinario y/o Pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m2 y máximo de 1000m2	NO	NO	NO	500	9	SD	SD
		Pensionado de pequeños animales	Se admitirán en parcelas no menores	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
			de 500m2 de superficie							
		Agencia de lotería nacional, prode, etc		SD	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Agencia de loterías provinciales		SD	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Bolsa de valores y de comercio		NO	NO	NO	PEC	SD	SD	SD
		Personales directos en general (con indicación del tipo de actividad)		SD	SI	SD	SD	SD	SD	SD
		Agencia comercial de servicios eventuales		SD	500	SD	SD	SD	SD	SD
		Empresa de servicio de seguridad	Sin polígono de tiro	SD	SD	SD	SD	30	SD	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C. Más de 500m2: s/C
		Asociación mutual		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD
		Asociación gremial		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD
		Asociación profesionales		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Asociaciones de bien público		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD
		Corporaciones		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD
		Cámara		SD	SD	SD	SD	1	SD	SD
		Empresa de servicios fúnebres sin depósito		NO	150	SD	SD	SD	SD	SD
		Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje		NO	NO	PEC	NO	SD	I	SD
		Exposición y venta de ataúdes	A Disposición AGC	NO	NO	PEC	NO	SD	I	SD
		Velatorio		NO	NO	PEC/1500	NO	SD	II	SD
		Consultorio profesional		NO	200	SD	SD	31	SD	SD
		Consultorio profesional (anexo a vivienda)		50	100	100	150	SD	SD	SD

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS Y ADMITIDAS EN ESTACIÓN DE SERVICIO			NO	NO	C	C	35a	—	S.R.E.
		Venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos envasados, taller de reparación de automóviles (excluido chapa pintura y rectificación de motores)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	S.R.E. c/C
	SERVICIOS PÚBLICOS			C	C	SI	SI	1	IIIa	S.R.E.
		Policía (comisaría) y Cuartel de Bomberos		C	C	C	C	—	—	C.R.E.
		Penitenciaría reformatorio	EX	SD	SD	SD	SD	SD	SD	C.R.E.
		Oficinas públicas con acceso de público.		NO	NO	SI	SD	1	SD	SD
		Oficinas públicas sin acceso de público.		NO	NO	SD	SD	1	SD	SD
		Infraestructura de Servicios Públicos		C	C	C	C	C	C	
	TRANSPORTES			NO	NO	C	C	—	—	s/C
		Expreso de carga liviana (taxi flet) con estacionamiento		SD	SD	SI	SD	SD	VII	SD
		Estación intermedia para transporte público urbano-automotor		SD	SD	SD	SD	34	VII	SD
		Estación de transporte pre y post aéreo		SD	SD	SD	SD	34	VII	SD
		Centros de concentración logística (CCL). Ver Ley N° 4.475, B.O. N° 4.079 y Ley N° 4.348		C	C	SD	SD	SD	SD	SD
		Estación intermedia de transporte público urbano automotor	EX	SD	SD	SD	SD	SD	SD	C.R.E.

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mezcla de Usos)	2 (Media Mezcla de Usos A)	3 (Media Mezcla de Usos B)	4 (Alta Mezcla de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123	
		Centro de transferencia	EX	SD	SD	SD	SD	SD	SD	C.R.E.	
		Plataforma de transferencia (carga)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	C.R.E.	
		Estación intermedia de Transporte interjurisdiccional	EE							C.R.E.	
		Estación terminal de Transporte interjurisdiccional	EE							C.R.E.	
	ESTACION INTERMEDIA DE TRANSPORTE DE LARGA DISTANCIA			NO	NO	C	NO	29	I	s/C	
	GARAGE PARA CAMIONES CON SERVICIO AL TRANSPORTISTA			C	C	C	C	—	—	C.R.E.	
		Garage para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas	UCDI		NO	NO	C	C	SD	SD	s/C
		Terminal de carga para automotor			NO	NO	NO	NO	SD	SD	
		Garage para omnibus y colectivos	UCDI		NO	NO			SD	SD	s/C
		Playa y/o depósito de contenedores			NO	NO	C	NO	SD	SD	s/C
		Estación terminal ferrocarril larga distancia	EE								C.R.E.
		Helipuerto	EE								C.R.E.
DEPÓSITOS											

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mezcla de Usos)	2 (Media Mezcla de Usos A)	3 (Media Mezcla de Usos B)	4 (Alta Mezcla de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
	Depósitos		Los depósitos de productos no perecederos deberán cumplir con la referencia UCDI	NO	NO	SCPC	SCPC	—	IIIb	Hasta 500m2 de superficie cubierta total: S.R.E. c/C . Más de 500m2: s/C
		Depósito de combustibles sólidos, carbón		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de petróleo y sus derivados, fraccionamiento y envasamiento de aceites, grasas minerales y sub-productos del petróleo		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de pescados y mariscos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de productos de la caza (eviscerados)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de alimentos para aves y ganado		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Preparación y envasamiento de queso rallado		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de aves, huevos y miel		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Revisadero y envasamiento de huevos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de cueros y pieles (sin tratamientos), cueros frescos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de tierra		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de rollizos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de aceites		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales comestibles		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de azúcar		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de carnes frescas y congeladas		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de cervezas y bebidas sin alcohol/fracc. y env. y dep. beb. maltas. fracc. y env. en gral.		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de comestibles en general		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de comestibles en general		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas confites, turrone, frutas brillantadas y/o confitadas		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de harinas y sub. prod. de molienda del trigo, almidón, gluten y féculas.		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Depósito de manteca, crema, leche y productos similares		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de quesos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de vinagres		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de licores		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de material de laboratorio y archivo		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de fibras textles, fraccionamiento de fibras textiles manual o mecánico		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento de cintas para maq. de escribir		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de pinturas y barnices, fraccionamiento y envasamiento de esmaltes, lacas, masilla, tintas, pigmentos, colorantes y similares		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de bases y sales		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de productos químicos diversos, fraccionamiento y envasamiento de productos químicos en general, no clasificados en otra parte		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Depósito de herboristería, fraccionamiento y envasamiento		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de ladrillos, cementos, cal, arena, etc		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de piedras, marmol, etc		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de artefactos y artículos en general de metales no ferrosos, cobre, bronce, aluminio, plomo, cinc, estaño, níquel, etc		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de automotores, vehículos en desuso o usados		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de contenedores		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de maquinarias en desuso y repuestos		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de consignatarios en general		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de desechos de hierro, acero y otros metales		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de desechos en general (excluidos los de hierro, aceros y otros metales)		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Molienda de escorias		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de escorias		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
		Depósito de lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y otros refrigerantes		SD	SD	SD	SD	SD	SD	s/C
	TRANSPORTE- DEPÓSITO			NO	NO	C	C	—	—	s/C

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
	CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y LOGÍSTICA	Centros primarios y secundarios: depósito de mercadería en tránsito (automatizado)		NO	NO	C	NO			s/C
RESIDENCIAL										
		Vivienda individual		SI	SI	SI	SI	18		S.R.E.
		Vivienda colectiva		SI	SI	SI	SI	19		Superficie total menor a 10000m2: S.R.E. (excepto en los Áreas USMeda mixtura de Caballito, Coghlan, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Palermo, con superficie total mayor a 5000m2: s/C (sujeto al procesimeitno técnico administrativo de EIA (Decreto N°220/GCABA/07))
INDUSTRIAL										

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Ver punto 3.4	NPC	NO	NO	NO	NO			
		Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.		SD	SD	5000	SD	SD	SD	
		Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes.		SD	SD	750	SO	31	SD	
		Empresas de hormigón. Ver 2695.9.		SD	SD	L 20000	SD	31	IIIb	
		Instaladores de plomería.		SD	SD	L 20000	SO 150	31	IIIb	
		Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.		SD	SD	L 20000	SO 150	31	IIIb	
		Colocadores de revestimientos.		SD	SD	L 20000	SO 150	31	IIIb	
		Empresas de pintura, decoración, yesería.		SD	SD	L 20000	SO 150	31	IIIb	
		Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265).		SD	SD	SI	C	34	VII	
		Empresas de limpieza de edificios.		SD	SD	750	150	31	IIIb	
		Empresas de desinfección/desratización.		SD	SD	1500	500	31	IIIb	
		Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.		SD	50	500	150	31	IIIb	
		Planta de tratamiento de residuos peligrosos. Según lo dispuesto en el Art. 30 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, se establece la obligatoriedad del Estudio		C	C	C	C	SD	SD	

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.		C	C	C	C	SD	SD	
		Generación de energía eléctrica.	EE							
		Transporte de energía eléctrica.		C	C	L 20000	C	SD	IIIa	
		Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica).		SD	SD	L 20000	SD	SD	IIIa	
		Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías	NPC	SD	SD	SD	SD	SD	SD	
		Plantas fraccionamiento gases licuados.		SD	SD	C	SD	SD	SD	
		Suministro de vapor y agua caliente.		SD	SD	C	SD	SD	IIIa	
		Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.	EE							
		Oficinas.		SD	200 SA	1500	1500	31	SD	
		Depósitos de máquinas y útiles.		SD	1000	1500	SD	SD	IIIb	
		Depósitos de máquinas viales.		SD	SD	L 20000	SD	SD	IIIb	
		Depósito de materiales de construcción.		SD	SD	L 20000	SD	SD	IIIb	
		Empresas de demolición.		SD	SD	L 20000	SD	31	IIIa	
		Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.		SD	SD	C	SD	SD	SD	
		Servicios de saneamiento público n.c.p.		SD	C	C	C	SD	SD	

Categoría de USO	Descripción	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	OBSERVACIONES	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	C Y D	Impacto Ambiental Ley N° 123
		Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.		150	150	1500	500	SD	IIIa	
		Guardado de pieles. (Cámara frigorífica)		SD	SD	1500	500	SD	IIIa	

Referencias Generales Cuadro de Usos de Suelo

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
EST	Estacionamiento
C Y D	Carga y Descarga
AGC	Agencia Gubernamental de Control
CHYV	Código de Habilitaciones y Verificaciones
SI	Permitido en la Unidad de Sustentabilidad Básica
NO	No permitido en la Unidad de Sustentabilidad Básica
SD	Según Descripción
SO	Solo Oficinas
/	Indica una referencia o la otra
—	No tiene requerimiento
C	El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
EX	Local o edificio preexistente al 31/12/1996
PEC	Permitido edificio completo
50	Superficie máxima 50m²
100	Superficie máxima 100m²
150	Superficie máxima 150m²
200	Superficie máxima 200m²
500	Superficie máxima 500m²
750	Superficie máxima 750m²
1000	Superficie máxima 1.000m²
1200b	Superficie máxima 1.200m² y mínima 200m²
1500	Superficie máxima 1.500m²
1500b	Superficie máxima 1.500m² con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m
2000	Superficie máxima 2.000m²
2500	Superficie máxima 2.500m²
L5000	Superficie parcela máxima 5.000m²
L12000	Superficie parcela máxima 12.000m²
UCDI	Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios
EE	Este uso integra el Equipamiento Especial de la Ciudad (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular). Ver punto 5.4.3.4.
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 5.2.6 y 5.2.7.

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
SA	Sólo se permite el uso en avenidas
AMPI2	Ancho mínimo de parcela 12m
NPC	No Permitido en la Ciudad

Referencias Guarda o Estacionamiento Vehicular (Según Lo Dispuesto En El Art. 7.7 Del Código De La Edificación)

En cada una de estas referencias se agregaran un 30% de módulos para guarda de bicicletas y nunca menos de un módulo de para bicicleta así como un “módulo de estacionamiento especial” como mínimo.

1	1 Módulo cada 160m ² de la superficie total construida
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio
3	1 módulo cada 50m ² de la superficie destinada a uso público
4	Con salón de lectura mayor de 500m ² , 10% de la superficie de dicho salón
5	Salón de 600m ² o más, 50% de la superficie de uso público
6	1 módulo cada 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos
7	1 módulo cada 75m ² de la superficie total construida
8	Salón de 600m ² o más, 25% de la superficie de uso público
9	1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida
10	1 módulo por puesto

11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000m ² o más, dos veces dicha superficie b) menor de 5.000m ² , una vez y media dicha superficie
12	1 módulo cada 200m ² de la superficie total construida
13	1 módulo cada 4 docentes o profesionales
14	1 módulo cada 4 aulas
15	1 módulo cada aula, gabinete o taller
16	2 módulos cada aula, gabinete o taller
17	1 módulo cada 125m ² de la superficie total construida
18	1 espacio de 15m ² como máximo, cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m
19	Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a –b –c, se establecen como cantidad máxima. a) Unidades de hasta 60m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades b) Unidades de más de 60m ² hasta 90m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades c) Unidades de más de 90m ² de superficie propia, 1 módulo por unidad d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie Este requerimiento es límite máximo en la zona comprendida entre Alem, La Rábida, Paseo Colón, Av. San Juan, Av Pueyrredón /Av Jujuy y Av del Libertador.
20	5% de la superficie total construida
21	4 módulos
22	2 módulos
23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. b) Sin internación: 5% de la superficie total construida
24	1 módulo cada 10 camas por profesional

25	5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos	
26	Salón de 150m ² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total construida	
28	a) 1 módulo cada 3 habitaciones b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones	
29	1 módulo cada 56m ² que excedan de los 500m ² de la superficie total construida	
30	1 módulo cada 56m ² de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m ²	
31	1 módulo cada 120m ² de la superficie total construida	
32	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño	
33	1 módulo cada 15 espectadores	
34	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular	
35a	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	de 500 a 750m ²
	3	de 751 a 1.000m ²
	4	de 1.001 a 1.500m ²
	6	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada 2.000m ² o fracción
35b	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	

	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 500m ²
	2	de 501 a 750m ²
	5	de 751 a 1.000m ²
	7	de 1.001 a 1.500m ²
	9	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada 2.000m ² o fracción
36	2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta	
37	Para remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados deberán constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200m del local	
38	10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m	
39	1 módulo cada 120m ² de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas	
40	1 módulo de 12,5m ² cada 150m ² o fracción de la superficie cubierta del salón de ventas	

Referencias Espacios Para Carga y Descarga (CyD)

I	a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² cada 400m ² de superficie construida	
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m ²	
IIIa	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso

	1	de 300 a 1.000m ²
	2	de 1.001 a 2.000m ²
	3	de 2.001 a 5.000m ²
	1	por cada adicional de 5.000m ²
IIIb	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 300m ²
	2	de 301 a 1.000m ²
	3	de 1.001 a 1.500m ²
	4	de 1.501 a 2.000m ²
	1	por cada adicional de 5.000m ² o fracción
IV	20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m ²	
V	10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ²	
VI	5% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ²	
VII	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular	
VIII	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta de Salón de ventas

	1	de 100 a 300m²
	2	de 301 a 600m²
	3	de 601 a 1000m²

Referencias Impacto Ambiental según Ley N° 123

s/C	Sujetos a categorización
S.R.E.	Sin Relevante Efecto
C.R.E.	Con Relevante Efecto

BORRADOR

3.6. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial

Los Usos que corresponden a grandes equipamientos públicos o privados, de escala barrial, de la Ciudad o del Área Metropolitana, deben tener aprobación por la Legislatura conforme art. 89 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Enunciativamente, se consideran incluidos:

- a) Campus Universitarios
- b) Predios educativos superiores a 2000-m²
- c) Hospitales y sanatorios superiores a 1500 m²
- d) Clubes superiores a 2500 m²
- e) Estadios deportivos y/o de espectáculos
- f) Plantas potabilizadoras de agua y de efluentes
- g) Establecimientos militares y policiales
- h) Estaciones de transferencia y compactación de basura
- i) Usinas eléctricas
- j) Centro de Exposiciones superiores a 1500 m²
- k) Establecimientos de gobierno superiores a 2500 m²
- l) Estaciones de transporte público de pasajeros

3.7. Situaciones Especiales de Usos

3.7.1. Prevalencia de los Planes Temáticos

Para el caso de aprobación de Planes Temáticos del parágrafo 10.6iError! No se encuentra el origen de la referencia. de este Código, sus indicaciones tendrán prevalencia sobre las condiciones indicadas en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.7.2. Aprobaciones de Usos Temporales

La Legislatura podrá aprobar Usos condicionados temporalmente y vincular su continuidad al cumplimiento de pautas y requisitos que cumplirá quien utilice el inmueble.

3.7.3. Ampliación de Usos Conformes

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con constructividad remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límite que definen el volumen edificable determinado por las normas particulares de edificabilidad para cada una de las áreas.

En los edificios existentes que no cuenten con constructividad remanente y tengan planos de obra aprobados con anterioridad al 01/05/1977 se podrán realizar ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen.

Respecto de los requerimientos de espacio de guarda y estacionamiento y carga y descarga, cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5, el Consejo determinará en cada caso el grado de

flexibilización admisible. Salvo en el caso de Microcentro, en cuyo caso aplica el parágrafo 3.11.2.

En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

3.7.4. Ampliación de Usos No Conformes

Los edificios, parcelas e instalaciones donde se desarrollen Usos No Conformes podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos en la localización de que se trate.
- Para el uso residencial sin que aumente la cantidad de unidades de vivienda existentes en el predio.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente y la protección contra incendios.
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del personal que se desempeña en el establecimiento (baños, comedor, consultorios médicos, guardabicycletas, guardería, motocicletas, vestuarios y zonas de esparcimiento).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios destinados tanto al desarrollo de la actividad como al uso por parte del personal del establecimiento.

Las obras de ampliación enumeradas sólo podrán ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos, en tanto cumplimenten las normas de edificabilidad, los requerimientos de espacio urbano interno, estacionamiento y lugar de carga y descarga del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5.

3.8. Superposición de Usos en un mismo predio

Para la aplicación de varios Usos a un mismo predio, deberán definirse los espacios de aplicación y los mismos no deberán considerarse incompatibles. Dicha incompatibilidad será definida con carácter general por la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística.

3.9. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se registrarán por la Ley N° 2.216 y al Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 en la Categoría de usos Industrial.

No podrán instalarse nuevas actividades industriales en las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

3.9.1. Disposiciones especiales

En todo el ejido de la Ciudad los establecimientos que desarrollan actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 como NPC (No Permitidas en la Ciudad) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, podrán recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

a) La inscripción en el Registro de Actividades Industriales (al artículo 5.5.1.11.4 A de la Ordenanza 44.092⁷).

b) El procedimiento establecido en la Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 5.666) y su reglamentación emergente para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.

c) La incorporación, a criterio de la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 5.666), al Plan Buenos Aires Produce Más Limpio, o aquél que lo reemplace en el futuro.

No podrán acceder a este beneficio aquellos establecimientos sobre los que obre, a la fecha de promulgación de la presente ley, denuncia verificada no resuelta por molestias al vecindario, salvo que la situación se modifique a satisfacción de la Autoridad de Aplicación correspondiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3.9.2. Integración con la Ley N° 2.216

De conformidad al art. 6° de la Ley N° 2.216 en las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) y de Media Mixtura de Usos de Suelo (2 y 3) cuyo ancho de calle sea menor a 17,30 m, los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del 3.11.4.1

De conformidad al art. 7° de la Ley N° 2.216 para las actividades productivas a desarrollarse en el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1) sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el párrafo precedente, el Consejo evaluará en cada caso, la conveniencia o no de su localización.

3.10. Depósitos

3.10.1. Clasificación según grado de molestia

Los depósitos se agruparán en cinco categorías denominadas “grados de molestias” según las molestias que los mismos originen o puedan originar conforme al listado del Cuadro N° 3.10.1., siendo I el mayor grado de molestia y V el menor.

Cuadro 3.10.1 Clasificación de Depósitos según grado de molestia

Depósitos	Grado de Molestia
Minería	
Combustibles sólidos	I
Minerales metalíferos	II
Petróleo y sus derivados	I
Pesca y caza	
Pescados y mariscos	II
Productos de la caza (eviscerados)	II

⁷ 5.5.1.11.4 Ordenanza N° 44.092, B.M. N° 19.008, Publ. 09/04/1991 (Art. 13).

Depósitos	Grado de Molestia
Agropecuaria	
Alimento para aves y ganado	III
Aves, huevos y miel	III
Aves vivas	I
Cereales, oleaginosas, etc.	III
Cueros y pieles (sin tratamiento)	I
Frutas y hortalizas	III
Frutos del país	III
Ganado en pie	I
Lana sucia y algodón en rama	I
Pelo y cerda sin clasificar	I
Subproductos ganaderos y agrícolas	I
Tabaco en hoja	III
Forestales	
Durmientes, estacas y postes	II
Mimbre y paja	III
Rollizos	II
Alimentos y bebidas	
Aceites	III
Azúcar	III
Cafés, té, yerbas y especias	III
Carnes frescas y congeladas	II
Cervezas y bebidas sin alcohol	III
Comestibles en general	III
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	III
Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes	III
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III
Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III
Manteca, crema, leche y productos similares	III
Queso	III
Productos de la industria fideera (pastas secas)	III
Productos de la panificación	IV
Vinos	III

Depósitos	Grado de Molestia
Bebidas alcohólicas	III
Tabaco	
Cigarrillos	IV
Cigarros, cigarritos y tabaco picado	IV
Textiles	
Fibras textiles	III
Hilados, hilos y lanas	IV
Tejidos	IV
Confecciones	
Artículos para bebés	V
Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V
Confecciones y tienda en general	V
Mantelería y ropa de cama	V
Medias y artículos de punto	V
Mercerías	V
Roperías	V
Sombrererías	V
Maderas	
Leña y carbón de leña	I
Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.	III
Papel y cartón	
Envases de papel y cartón	IV
Papel y cartón	IV
Artes Gráficas	
Editoriales, sin imprenta	IV
Librería y Papelería	IV
Papeles impresos para decorar	IV
Papeles impresos para empaquetar	IV
Productos químicos, pintura y barnices	
Pinturas y barnices	III
Productos químicos diversos	I
Productos farmacéuticos, de higiene y tocador	
Drogas, especialidades medicinales	III
Herboristería	III

Depósitos	Grado de Molestia
Perfume y productos de higiene y tocador	III
Artículos de caucho	
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
Calzado de caucho	IV
Cámaras y cubiertas	III
Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas	
Almacenes de suelas	III
Marroquinería	IV
Calzado de cuero	IV
Cueros curtidos	III
Cueros salados, pickelados	I
Pieles curtidas	IV
Talabarterías	III
Materiales para construcción	
Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III
Piedras, mármol, etc.	III
Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
Vidrios y cristales	III
Artículos para el hogar	
Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
Alfombras	IV
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
Artículos de bazar y menaje	IV
Artículos para limpieza	III
Discos	IV
Máquinas de coser	V
Muebles de hierro	V
Muebles de madera y mimbre	IV
Joyería, relojería y afines	
Fantasía y bisutería	V
Joyas y piedras preciosas	V
Platería y similares	V
Relojes	V

Depósitos	Grado de Molestia
Metales, excluida maquinaria	
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
Artículos de hierro y acero	IV
Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
Metales no ferrosos en distintas formas	III
Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)	
Automotores, sus repuestos y accesorios	III
Bicicletas y sus repuestos y accesorios	V
Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	III
Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
Equipos y maquinarias para la construcción	III
Contenedores	III
Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios	III
Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios	V
Maquinaria y aparatos eléctricos	
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	IV
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)	IV
Cables y conductores de electricidad	III
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	III
Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
Ramos generales	
Almacenes y proveedurías marítimas	III
Almacenes y ramos generales	III
Varios	
Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV
Árboles y plantas	III
Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	IV

Depósitos	Grado de Molestia
Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I
Artículos musicales	IV
Artículos para deportes.	IV
Útiles para comercios, industrias y profesional	IV
Consignatarios en general	III
Cuchillería	V
Desechos de hierro, acero y otros metales	II
Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I
Diarios y revistas	III
Envases en general	III
Ferretería en general	IV
Flores y semillas	IV
Juguetería	IV
Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes	III
Óptica y Fotografía	IV
Plásticos	IV
Productos veterinarios	III
Zapatillería	IV

3.10.2. Clasificación urbanística

Para la determinación de las clases de los depósitos mencionados en el Cuadro N° 3.10.1 se aplicará el Cuadro N° 3.10.2 sobre clasificación urbanística de los depósitos.

Cuadro N° 3.10.2 Clasificación urbanística de los depósitos

□ Sólo como actividad complementaria de comercio mayorista							
Grado de Molestia	Restricciones			Clase de Depósito	Áreas de Mixturas de Usos		
	Sup. Cubierta m ²	Super. De parcela m ²	Máx. desarrollo sobre la L.O.		1 y 2	3	4
I	-	-	-	NPC	-	-	-
II	-	+10.000	-	NPC	-	-	-
	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 10.000	1 cuadra	1	-	-	-
III	-	+10.000	-	NPC	-	-	-
	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 10.000	1 cuadra	1	-	-	-
IV	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 5.000	1 cuadra	2	-	□	-
	-	+ 15.000	-	NPC	-	-	-
	Hasta agotar	Hasta	1 cuadra	1	-	-	-

□ Sólo como actividad complementaria de comercio mayorista							
Grado de Molestia	Restricciones			Clase de Depósito	Áreas de Mixturas de Usos		
	Sup. Cubierta m ²	Super. De parcela m ²	Máx. desarrollo sobre la L.O.		1 y 2	3	4
	edificabilidad	15.000					
	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 15.000	1 cuadra	2	-	□	-
	Hasta 1.500	Hasta 10.000	30	3	-	□	-
	Hasta 1.000	-	30	4	-	□	-
	-	+ 20.000	-	NPC	-	-	-
V	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 20.000	1 cuadra	1	-	-	-
	Hasta agotar edificabilidad	Hasta 15.000	1 cuadra	2	-	□	-
	Hasta 2.500	-	30	3	-	□	-
	Hasta 1.500	-	30	4	-	□	-
	Hasta 500	-	20	5	-	□	□
IV-V	Hasta 500	-	20	5	-	□	□
	Hasta 50	-	10	6	-	□	□

3.10.3. Limitación de Almacenaje

La cantidad máxima de materia por cada metro cuadrado de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos será el resultado de la aplicación de los Cuadros N° 3.10.4 a) y 3.10.4 b) sobre Cantidades Máximas Admisibles en Litros, en Depósitos y Carga de Fuego Equivalente en Madera.

Lo indicado para cada metro cuadrado de predio determina la cantidad máxima a almacenar en depósitos reglamentarios, la cual en ningún caso podrá superar el máximo volumen fijado para cada depósito reglamentario por unidad de depósito; de superarse esa capacidad como resultado de la cantidad de metros cuadrados que posee el predio, se deberá ejecutar para ese excedente, recintos similares en sus características constructivas y capacidad, no comunicados entre sí.

3.10.3.1. Inflamables

La cantidad total de inflamables que podrá almacenarse en un establecimiento, comprenderá las cantidades de la materia almacenada en envases en los locales depósitos para inflamables, juntamente con la autorizada en las secciones de utilización o manipuleo.

En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamables de primera categoría no miscible en agua es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, es equivale a tres (3) litros de inflamables similar de segunda categoría.

Hasta 200lts. de inflamables de primera categoría sin equivalencias y no más de 500lts. de segunda categoría, se permitirá sin depósito reglamentario.

3.10.4. Cuadros de Almacenaje

Cuadro 3.10.4 a) Cantidades Máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio

MATERIA	DEPÓSITO DE LA CLASE							
	6		5		4		1, 2, 3	
	Por m ² de predio	En dep. reglam.	Por m ² de predio	En dep. reglam.	Por m ² de predio	En dep. reglam.	Por m ² de predio	En dep. reglam.
a) Inflamable								
1) 1ª Categoría								
I) No miscible en agua	2 litros	500	4 litros	1.000	20 litros	5.000	80 litros	20.000
II) Miscible en agua	4 litros	1.000	8 litros	2.000	40 litros	10.000	16 litros	40.000
2) 2ª Categoría								
I) No miscible en agua	6 litros	1.500	12 litros	3.000	60 litros	15.000	240 litros	60.000
II) Miscible en agua	12 litros	3.000	18 litros	4.000	120 litros	50.000	480 litros	120.000

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición, podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

Cuadro 3.10.4 b) Carga de fuego equivalente en madera en Kg/m³. Valores permitidos

MATERIA	DEPÓSITOS CLASE						
	6	5	4	3	2	1	
Muy Combustible	180	700	2.500	Sin limitación			
Combustible	180	700	2.500	Sin limitación			
Poco Combustible	180	700	2.500	Sin limitación			
Incombustible	Sin limitación						
Refractarios	Sin limitación						

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

3.10.5. Acopio transitorio con declaración de cumplimiento obligatorio en prevención y protección para inflamables⁸

Podrán almacenar en forma transitoria y especial hasta 10.000 litros -bajo todo concepto y categoría- en el Cuadro N° 3.10.4 a), aquellos que den cumplimiento obligatorio a las siguientes normas:

a) Cumplimiento de las normas técnicas del fabricante de pinturas y materias primas para pinturas, muestreo, rotulado y recepción.

⁸ De conformidad a la Ley N° 4.581, B.O. 4.205

- b) Cumplimiento de la norma técnica internacional emanados de los convenios de transporte de sustancias peligrosas internacionales, en lo atinente a: pinturas, materias primas para la elaboración de pinturas, muestreo, rotulado y recepción.
- c) Validación e informe de los ensayos o pruebas de prototipos de los envases de tapa móvil, de la presión hidráulica de diseño en Kilo Pascales, realizado por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.
- d) Informe de Auditoria Anual Obligatoria, realizado por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.
- e) Auditoria de la puesta a tierra y seguridad de los sistemas eléctricos y electromecánicos, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.
- f) Análisis de riesgo de acuerdo a los métodos que determine la reglamentación, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.
- g) Otros pautas de prevención y protección establecidas en el Cuadro N° 3.10.5.
- Cuadro 3.10.5 Pautas de prevención y protección de conformidad al Anexo I de la Ley N° 4.581, B.O. 4.205

1. Verificación del cumplimiento de medidas de lucha exigibles contra incendios.	1.1 Medios de extinción: Como mínimo un (1) extintor de 10kg cada 40m conteniendo polvo ABC multi-propósito con poder extintor 10A; 60B; C. Un (1) extintor de 10kg conteniendo espuma resistente al alcohol cada 100m. Un (1) extintor de 5kg con Haloclean cercano a zonas de tableros principales y servidores.
	1.2 Sistema de detección de incendio o similar con detectores de fuego, gas (zonas de cocinas), humo, calor como mínimo en las zonas críticas de almacenamiento.
	1.3 Caso de Derrame Detener y recoger los derrames con materiales absorbentes, como arena, tierra, vermiculitas, o tierra de diatomeas, y colocar el material en un envase para disposición final según la normativa vigente. Clausurar las rejillas de drenaje a corrientes de agua. No permita que se pase nunca un derrame a una corriente de agua o a un sistema de drenaje tanto interno, como externo (sistema pluvial).
	1.4 Capacitación anual obligatoria para todos los trabajadores con práctica con extintores portátiles.
	1.5 Cartelería de seguridad visible de todas estas recomendaciones en todos los depósitos y zonas críticas.
	1.6 Hojas de datos de seguridad de los productos en carpeta accesible del material depositado en todo establecimiento.
	1.7 Plan de evacuación, croquis y demarcación de salidas de emergencia.
2. Manipulación y almacenamiento:	2.1 Revisar que siempre se trasladen los envases cerrados, por lo cual se recomienda colocarle una estampilla o similar, como precinto de cierre. La zona de almacenamiento debe estar en zonas aisladas eléctricamente, con puesta a tierra que no exceda 5 Ohms. Las instalaciones electromecánicas deben auditarse anualmente según normas vigentes.
	2.2 La circulación en el depósito debe realizarse con zapatos de seguridad con sistema antiestático.
	2.3 En caso de ser necesario realizar transferencias de productos, disipar la electricidad estática durante la transferencia, verificar la puesta a tierra toda la zona y la conexión al envase receptor deberá realizarse con una trenza, o método similar.
	2.4 Mantener alejado del calor, chispas y llamas.
	2.5 No utilizar herramientas que produzcan chispas.
	2.6 Existencia mínimo de 2 tambores con tapa hermética con el texto de residuos peligrosos tipo Y y Z.

	2.7 Mantener permanentemente las latas en posición vertical.
3. Cumplimiento ART de las exigencias derivadas de las inspecciones de la ART y la Ley 19.587, Decreto 351 y sus modificaciones.	

3.10.6. Depósitos complementarios

Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de la zonificación.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no excederán la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada distrito, según el Cuadro de Usos N° 3.5.

b) Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) de este artículo se ajustarán a los efectos de la zonificación a los puntos 3.10.1 y 3.10.2.

c) Depósito complementario de industria:

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se regirán a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal.

d) Fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías:

De no encontrarse el rubro expresamente consignado en el Cuadro de Usos N° 3.5, se lo clasificará como depósito de las materias, elementos o mercaderías que se fraccionen, de acuerdo a los Cuadros N° 3.10., 3.10.2, 3.10.4 a) y 3.10.4b).

3.11. Estacionamiento, Carga y Descarga

3.11.1. Disposiciones generales

3.11.1.1. Guarda y Estacionamiento

Cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra y sin obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de las cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismos, que se establecen en el Código de la Edificación.

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50) con indicación de maniobras cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística, procurando reducirlas al mínimo para evitar exceso de ruidos y emanaciones de gases.

3.11.1.2. Espacio guardacoches

Cada vehículo deberá tener acceso directo desde la vía pública.

3.11.1.3. Tolerancia

Se admitirá la reducción de hasta 1 (un) módulo de estacionamiento requerido en el Cuadro de Usos N° 3.5 cuando resulte necesario para el cumplimiento de las medidas de los módulo de estacionamiento especiales exigibles.

3.11.2. Disposiciones especiales para el Área comprendida por Av. Paseo Colón, Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. de Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. Leandro N. Alem y La Rábida.

En el área comprendida por Av. Paseo Colón, Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. de Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. Leandro N. Alem y La Rábida está prohibida la construcción, ampliación y habilitación de Garages y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas con las siguientes excepciones:

- 1) Edificios de oficinas, bancarios, de vivienda y hotelería en cuyo caso resulta optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.5, siendo este requerimiento la superficie máxima pasible de ser destinada a Garage.
- 2) Terminales de ómnibus para transporte de pasajeros y estaciones terminales aéreas, navieras y ferroviarias y para recorridos turísticos: Solo podrán estar ubicadas sobre avenidas y deberán poseer un espacio interno para la ubicación de los vehículos destinados al transporte de pasajeros, así como para su ascenso y descenso.
- 3) La prohibición no regirá para las parcelas frentistas a las Avenidas Córdoba, Corrientes, Pte. Roque Sáenz Peña, Leandro N. Alem, de Mayo y las calles Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini.

3.11.3. Servidumbres de Estacionamiento, Carga y Descarga

3.11.3.1. Estacionamiento

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su ubicación debe responder al área de Mixtura de Usos establecida.
- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 200 metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.

- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

3.11.3.2.Carga y descarga

En relación a los requerimientos de carga y descarga, en el área de Microcentro y “área ambiental ONCE” (sector delimitado por el eje de la calle Perón, la Avenida Rivadavia, la calle Pasco y la Avenida Corrientes):

- Se deja sin efecto el parágrafo 3.11.4
- Los usos comprendidos en la Descripción “Servicio alimentación en general” no podrán realizar la carga y descarga de mercaderías en la vía pública.
- Podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya “playa de estacionamiento y garaje comercial” de acuerdo con las siguientes condiciones:
 - Su ubicación debe responder al Área de Mixtura de Usos establecida. Su superficie o la suma de ésta con la de la “playa de estacionamiento y garaje comercial” que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
 - El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que 200 metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
 - La servidumbre deba establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
 - El garage sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
 - Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

3.11.4. Casos Especiales

3.11.4.1. En edificios

Los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 serán optativos para los edificios que se hallaren en las siguientes condiciones:

- a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros).

No obstante, cuando dichas parcelas estén ubicadas en las Áreas de Media Mixtura de Usos A (2) y superen los 200m² de superficie y cuando se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guardacoches con una superficie máxima de 80m² o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

- b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 01/05/1977 en los que se prevean los siguientes usos:

- Agrupamiento Educación en todos sus rubros

- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Oficina comercial
- Estudios y consultorios profesionales

c) En las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3) y en la Alta Mixtura de Usos (4) cuyo ancho de calle sea menor a 17,30m, los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) de este punto.

Para las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1), sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el parágrafo c), el Consejo evaluará en cada caso, la conveniencia o no de su localización.

3.11.4.2. En edificios ampliados

a) Cuando la ampliación supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de espacio guardacoches previstos en el parágrafo 3.12.4.1 a) y de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previsto en el Cuadro de Usos N° 3.5 serán exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del TITULO 9.

b) Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los citados requerimientos serán exigibles en función de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del TITULO 9.

No serán exigibles dichos requerimientos, cuando las ampliaciones no superen el 50% de la superficie cubierta preexistente, en los siguientes usos:

- Agrupamiento Educación en todos sus rubros
- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Oficina comercial
- Estudios y consultorios profesionales

3.11.4.3. En edificios reformados o transformados

Cuando el valor de las reformas o transformaciones supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes, se deberá cumplir con los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos N° 3.5 en función de la totalidad de la superficie cubierta de los mismos. La determinación del porcentual, así como el valor al cual se refiere, se llevará a cabo con la intervención de los organismos competentes.

Cuando el valor de las reformas o transformaciones no supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes, los citados requerimientos no serán exigibles.

3.11.4.4. Prohibición de construir garajes

En las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1) se prohíbe la construcción de edificios destinados exclusivamente a Garages Particulares o Comerciales, admitiéndose únicamente Garages Privados o Garages Colectivos Particulares como complementarios de la vivienda individual o colectiva respectivamente. La misma prohibición se aplica según el parágrafo 3.11.2.

3.12. Uso Portuario

Corresponden a las zonas afectadas a la actividad portuaria. Están delimitadas según Plano de Edificabilidad y Usos. Sus usos son aquellos derivados de la actividad portuaria y los usos complementarios indispensables para el desarrollo de dicha actividad.

Ante cada requerimiento que se formule, para la implantación de un uso no portuario, el Consejo analizará la procedencia del caso y propondrá las normas correspondientes.

La Nación ejercerá la jurisdicción federal de la navegación y el comercio exterior, con carácter restrictivo. Las autoridades locales conservan los poderes de policía e imposición en tanto no interfieran en el cumplimiento de aquellos fines (Art. 75 inciso 30 de la Constitución Argentina).

3.13. Uso Ferroviario y Vías Férreas

3.13.1. Estaciones Ferroviarias

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admitirá localizar los usos permitidos las Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en el agrupamiento Comercial Minorista del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 permitidos la citada Área de Mixtura de Usos, hasta un máximo del 40% de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida.

En ellas la Nación ejerce restrictivamente la jurisdicción federal ferroviaria (Art. 75 inciso 30 de la Constitución Argentina).

3.13.2. Bajo viaductos ferroviarios

En los bajo viaductos ferroviarios, se permitirá localizar los usos permitidos en las Áreas de Mixtura de Media Mixtura de Usos (2 y 3), salvo los usos de residencia, educación y sanitario.

3.14. Estaciones Subterráneas

En los edificios de las estaciones de subterráneos, se admitirá localizar los usos permitidos en las Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en los agrupamientos Comercial Minorista del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 hasta un máximo del 40% de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

TITULO 4. CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO, PARCELAMIENTO Y APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

4.1. Cesiones de espacio público

Todo parcelamiento que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a 1,5 ha, obligará a la cesión gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del 25% ni mayor del 50% del total del área de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

En todos los casos deberá destinarse no menos de una tercera parte de la superficie cedida a espacios verdes de uso público y acceso irrestricto.

En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

Los parcelamientos y aperturas de vías públicas deben ser aprobados. Las provisiones de servicios públicos deberán estar aseguradas de modo previo a la aprobación.

En el caso de las aperturas de vías públicas, las mismas deben realizarse por alguno de los instrumentos del TITULO 10.

Quedan exceptuados de esta norma los parcelamientos en el TITULO 8 Reurbanización e Integración Socio-Urbana.

4.1.1. Cesiones especiales por gran emprendimiento urbano

La cesión de espacio público del párrafo anterior tendrá con carácter accesorio y complementario la participación pública en la valorización regulada en el TITULO 10 y que se generen por:

- a) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- b) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), edificabilidad y cambio de indicador morfológico.
- c) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- d) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- e) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable

4.1.2. Parcelamiento

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.O. o sigan el radio en los casos de curva.

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

4.1.2.1. Publicidad de venta de Parcelamiento, Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario

Toda venta que se ofrezca deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Incluir plano confeccionado de parcelas o unidades funcionales provenientes de una subdivisión de terreno, el cual debe ser copia exacta del plano aprobado por autoridad competente y en éste constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, el área correspondiente y toda otra restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;
- b) Cuando se anuncie la venta de parcelas o unidades funcionales provenientes de una división sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido en el inciso a), la Autoridad de Aplicación en materia Catastral puede impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

4.1.2.2. División y Parcelas Mínimas

- a) Caso general: Las parcelas resultantes de una subdivisión tendrán una superficie mínima de 300m² y un ancho mínimo de 10m, salvo que se establezcan dimensiones diferentes en el tratamiento específico de cada Área.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 2,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el porcentaje de la superficie total de la parcela que resulte de la aplicación de la siguiente función lineal:

$$X\% = 70 - S/100$$

Siendo X% el porcentaje de la superficie total de la parcela y S la superficie total de la parcela. (Ver Gráfico N° 4.1.2.2)

Para parcelas mayores de 4.000m² el referido porcentaje no podrá ser menor que el 30%.

La medida de por lo menos uno (1) de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

- b) Caso de parcela de esquina: Se procederá según se establece en el inciso a) y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.O.E. y las prolongaciones de las L.O. de las calles concurrentes.

4.1.2.3. Subdivisión y redistribución parcelaria

- a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas. La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Autoridad de Aplicación en materia catastral se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite el englobamiento de parcelas.

c) Se admite la subdivisión de acuerdo a título, en parcelas de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa

conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en registros.

4.1.2.4. Subdivisión y redistribución de parcelas edificadas

- a) Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de Edificación.
- b) Las parcelas resultantes de la subdivisión de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en el párrafo siguiente.

4.1.2.5. Subdivisión de parcelas con frente a dos o más calles

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser subdividido para formar parcelas autónomas sobre cada calle aun cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en esta Sección y siempre que, a juicio de la Autoridad de Aplicación en materia catastral, se mejore la conformación del parcelamiento de la manzana.

No se admitirá este parcelamiento o redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

4.1.3. Apertura de Vías Públicas

La distribución de vía pública y espacios de dominio público de la Ciudad será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del Gobierno. El ancho de las calles no será menor que 17,32m y el de los pasajes que 11,36m, salvo en el caso de Áreas de Protección Patrimoniales.

4.1.4. Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche

En un predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación, siempre que el propietario:

- a) Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
- b) Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en este Código, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
- c) El límite de volumen edificable establecido en el TITULO 6.

TITULO 5. SISTEMA VIAL⁹

5.1. Condiciones de Infraestructura

5.1.1. Jerarquización Vial (Características de la Vía Pública)

Las vías se jerarquizan de acuerdo con su función, como Vías Troncales, Vías Distribuidoras y Vías Locales.

5.1.1.1. Vías Troncales

- Composición: está integrada por autopistas y avenidas de tránsito rápido, de acuerdo con lo establecido en el Cuadro N° 5.1.1.1 y en el Plano N° 5.1.1;
- Función: canalizar, predominantemente, los movimientos de larga distancia metropolitanos e interurbanos. Cumplen funciones de conexión y distribución de viajes de ingreso, egreso o pasantes que atraviesan la ciudad sin detenerse.

Cuadro 5.1.1.1. Vías Troncales

Vías	Desde	Hasta
Autopista 25 De Mayo	Au. Perito Moreno	Au. Buenos Aires - La Plata
Autopista Tte. Gral. Dellepiane	Au. Perito Moreno	Paz Gral. Av.
Autopista Perito Moreno	Au. 25 De Mayo	Paz Gral. Av.
Autopista Pres. Hector J. Campora	Au. 25 De Mayo	27 De Febrero Av.
Autopista Pres. Dr. Arturo U. Illia	Arroyo	Cantilo Int.
Autopista Buenos Aires - La Plata	Huergo Ing. Av.	
Autopista 9 De Julio Sur	Au. 25 De Mayo	
Obligado Rafael Av. Costanera	Castillo Ramon S. Pres. Av.	Cantilo Int.
Paz Gral. Av.	Del Libertador Av.	27 De Febrero Av.
9 De Julio Av.	Arroyo	San Juan Av.
27 De Febrero Av.	Paz Gral. Av.	Saenz Av.
Goyeneche Roberto Av.	Paz Gral. Av.	Congreso Av.
Cantilo Int.	Paz Gral. Av.	Autopista Pres. Dr. Arturo U. Illia
Lugones Leopoldo Av.	Paz Gral. Av.	Del Libertador Av.
Figueroa Alcorta Pres. Av.	Callao Av.	Udaondo Guillermo Av.
Huergo Ing. Av.	Brasil Av.	La Rabida (N)
Madero Eduardo Av.	La Rabida (N)	San Martin
Del Libertador Av.	Paz Gral. Av.	San Martin
San Martin	Madero Eduardo Av.	Antártida Argentina Av.
Antártida Argentina Av.	San Martin	Castillo Ramón S. Pres. Av.
Castillo Ramón S. Pres. Av.	Antártida Argentina Av.	Obligado Rafael Av. Costanera
Udaondo Guillermo Av.	Del Libertador Av.	Cantilo Int.

5.1.1.2. Vías Distribuidoras

a) Principales:

⁹ Ver Anexo. Normas Complementarias

- Composición: está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución de acuerdo con lo establecido en el Cuadro N° 5.1.1.2 y en el Plano N° 5.1.1;

-Función: canalizar, predominantemente, movimientos de larga distancia internos (tránsito pasante) brindan conexión a los puntos no alcanzados por las vías troncales y distribuyen el tránsito urbano e interurbano hacia las vías distribuidoras complementarias y locales.

b) Complementarias

- Composición: está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución de acuerdo con lo establecido en el Cuadro N° 5.1.1.2 y en el Plano N° 5.1.1;

- Función: canalizar, predominantemente, movimientos internos de distancia intermedia y distribuyen el tránsito desde las distribuidoras principales a las vías locales.

Cuadro N° 5.1.1.2 Vías Distribuidoras: principales y complementarias

Vías Distribuidoras Principales		
Vías	Desde	Hasta
Balbin Ricardo Dr. Av.	Paz Gral. Av.	Olazabal
De Los Constituyentes Av.	Paz Gral. Av.	Warnes Av.
Moreno Perito Av.	Zuviria	Alcorta Amancio Av.
Santa Fe Av.	Dorrego Av.	Florida
Cabildo Av.	Dorrego Av.	Paz Gral. Av.
Cordoba Av.	Newbery Jorge Av.	Madero Eduardo Av.
Corrientes Av.	Newbery Jorge Av.	Madero Eduardo Av.
Rivadavia Av.	Alem Leandro N. Av.	Bolivar
Bolivar	Rivadavia Av.	De Mayo Av.
De Mayo Av.	Bolivar	Montevideo
Rivadavia Av.	Montevideo	Paz Gral. Av.
Belgrano Av.	Huergo Ing. Av.	Colombres
Independencia Av.	Huergo Ing. Av.	La Plata Av.
San Juan Av.	Huergo Ing. Av.	La Plata Av.
Callao Av.	Rivadavia Av.	Del Libertador Av.
Entre Rios Av.	Rivadavia Av.	Caseros Av.
Velez Sarsfield Av.	Puente Victorino De La Plaza	Caseros Av.
Alvarez Thomas Av.	Newbery Jorge Av.	Rivera Pedro I. Dr.
Newbery Jorge Av.	Cordoba Av.	Alvarez Thomas Av.
Galvan	Rivera Pedro I. Dr.	Balbin Ricardo Dr. Av.
Ruiz Huidobro Av.	Galvan	Balbin Ricardo Dr. Av.
Forest Av.	Newbery Jorge Av.	La Pampa
Beiro Francisco Av.	Paz Gral. Av.	De Los Constituyentes Av.
San Martin Av.	Paz Gral. Av.	Gaona Av.
Diaz Velez Av.	Pueyrredon Honorio Dr. Av.	Gallo
Justo Juan B. Av.	Santa Fe Av.	Paz Gral. Av.
Bullrich Int. Av.	Santa Fe Av.	Del Libertador Av.

Sarmiento Av.	Santa Fe Av.	Obligado Rafael Av. Costanera
Alberdi Juan Bautista Av.	Paz Gral. Av.	La Plata Av.
Directorio Av.	Paz Gral. Av.	La Plata Av.
Boedo Av.	Caseros Av.	Rivadavia Av.
Saenz Av.	27 De Febrero Av.	Caseros Av.
Alem Leandro N. Av.	San Martin	Mitre Bartolome
Paseo Colon Av.	La Rabida (S)	Garcia Martin Av.
La Rabida	Alem Leandro N. Av.	Paseo Colon Av.
Rosario	La Plata Av.	Barco Centenera Del
Venezuela	Colombres	La Plata Av.
Brown Alte. Av.	Garcia Martin Av.	Don Pedro De Mendoza Av.
De Los Incas Av.	De Los Constituyentes Av.	Alvarez Thomas Av.
Gaona Av.	San Martin Av.	Pueyrredon Honorio Dr. Av.
Dorrego Av.	Del Libertador Av.	Lugones Leopoldo Av.
Florida	Alvear Marcelo T. De	San Martin
Colombres	Venezuela	Belgrano Av.
Bulnes	Rivadavia Av.	Honduras Av.
San Martin	Florida	Madero Eduardo Av.
Vías Distribuidoras Complementarias		
Vías	Vías	Vías
Acosta Mariano Av.	Rivadavia Av.	Moreno Perito Av.
Acoyte Av.	Rivadavia Av.	Diaz Velez Av.
Alberti	Cochabamba	Rivadavia Av.
Alcorta Amancio Av.	Saenz Av.	Brandsen
Alvarez Donato Tte. Gral.	Rivadavia Av.	San Martin Av.
Alvarez Jonte Av.	San Martin Av.	Lope De Vega
Asamblea Av.	La Plata Av.	Curpaligue Av.
Austria	Santa Fe Av.	Figuroa Alcorta Pres. Av.
Avellaneda	Espinosa	Rio De Janeiro
Avellaneda Av.	Segurola Av.	Espinosa
Baigorria	Nazca Av.	Irigoyen
BARCO CENTENERA Del	SAENZ AV.	BARROS PAZOS JOSE
Barros Pazos Jose	Barco Centenera Del	Riestra Av.
Bauness	Congreso Av.	Rivera Pedro I. Dr.
Bermudez	Carril Salvador Maria Del Av.	Rivadavia Av.
Boyaca	Rivadavia Av.	Alvarez Jonte
Brandsen	Alcorta Amancio Av.	Brown Alte.
Brasil Av.	Huergo Ing. Av.	Sanchez De Loria
Campos Luis M. Av.	Hernandez Jose	Santa Fe Av.
Carabobo Av.	Castañares Av.	Rivadavia Av.
Carrasco Av.	Gaona Av.	Justo Juan B. Av.
Caseros Av.	Velez Sarsfield Av.	La Plata Av.
Castañares Av.	Moreno Jose Maria Av.	Paz Gral. Av.

Castro Emilio Av.	Paz Gral. Av.	Escalada Av.
Cespedes	Guevara	Fraga
Chiclana Av.	La Plata Av.	Garay Juan De Av.
Chorroarin Av.	De Los Constituyentes Av.	San Martin Av.
Cobo Av.	La Plata Av.	Curapaligue
Colonia Av.	Alcorta Amancio Av.	Caseros Av.
Colpayo	Neuquen	Avellaneda
Concordia	Paz Gral. Av.	Rivadavia Av.
Congreso Av.	Del Libertador Av.	De Los Constituyentes Av.
Corea Av.	Curapaligue	Castañares Av.
Cramer Av.	Elcano	Larralde Crisologo Av.
Curapaligue	Asamblea Av.	Directorio Av.
Daract Av.	Riestra Av.	Cobo Av.
De Los Incas Av.	Cramer Av.	Alvarez Thomas Av.
Diaz Cnel. Av.	Del Libertador Av.	Soler
Dorrego Av.	Del Libertador Av.	Warnes Av.
Elcano	Cramer Av.	Triunvirato
Escalada Av.	Rivadavia Av.	27 De Febrero Av.
Estado De Israel	Cordoba Av.	Corrientes Av.
Fernandez De La Cruz F. Gral. Av.	Paz Gral. Av.	La Plata Av.
Fraga	Cespedes	Forest Av
Gallardo Angel Av.	Corrientes Av.	Pueyrredon Honorio Dr. Av.
Gallo	Diaz Velez Av.	Santa Fe Av.
Gaona Av.	Pueyrredon Honorio Dr. Av.	Carrasco Av.
Garay Juan De Av.	Huergo Ing. Av.	La Plata Av.
Garcia Martin Av.	Montes De Oca Manuel	Brown Alte.
Griveo	De Los Constituyentes Av.	Paz Gral. Av.
Guevara	Elcano	Cespedes
Hernandez Jose	Campos Luis M. Av.	Cabildo Av.
Honduras	Soler	Scalabrini Ortiz Raul Av.
Iriarte Gral. Av.	Velez Sarsfield Av.	Alcorta Amancio Av.
Irigoyen	Beiro Francisco Av.	Rivadavia Av.
Jujuy Av.	Caseros Av.	Rivadavia Av.
Juramento Av.	Del Libertador Av.	Cabildo Av.
La Pampa	Lugones Leopoldo Av.	De Los Constituyentes Av.
La Plata Av.	Rivadavia Av.	Saenz Av.
Lacroze Federico	Del Libertador Av.	Forest Av
Lafuente Av.	San Pedrito Av.	Au. 25 De Mayo
Larralde Crisologo Av.	Del Libertador Av.	Paz Gral. Av.
Larrea	Rivadavia Av.	Cordoba Av.
Las Heras Gral.	Callao Av.	Santa Fe Av.
Lope De Vega Av.	Paz Gral. Av.	Justo Juan B. Av.
Mitre Bartolome	Rio De Janeiro	Bulnes
Monroe Av.	Figuroa Alcorta Pres. Av.	De Los Constituyentes Av.

Montes De Oca Manuel	Garcia Martin Av.	Rio Cuarto
Moreno Jose Maria	Cobo Av.	Rivadavia Av.
Murguiondo	Fernandez De La Cruz F. Gral.	Rivadavia Av.
Nazca Av.	Beiro Francisco Av.	Rivadavia Av.
Neuquen	Colpayo	Avellaneda
Nogoya	Paz Gral. Av.	San Martin Av.
Olazabal Av.	De Los Constituyentes Av.	Superi
Olivera Av.	Escalada Av.	Falcon Ramon L.Cnel.
Peron Eva	Paz Gral. Av.	Directorio Av.
Pueyrredon Av.	Rivadavia Av.	Figuroa Alcorta Pres. Av.
Punta Arenas	Alvarez Jonte	San Martin Av.
Rabanal Francisco Intendente Av.	Pergamino	Saenz Av.
Regimiento De Patricios	Garcia Martin Av.	Don Pedro De Mendoza Av.
Roca Cnel.	Paz Gral. Av.	Pergamino
San Pedrito Av.	Rivadavia Av.	Lafuente Av.
Sanchez De Loria	Brasil Av.	Chiclana Av.
Scalabrini Ortiz Raul Av.	Santa Fe Av.	Warnes Av.
Segurola Av.	Mosconi Gral. Av.	Rivadavia Av.
Superi	Paz Gral. Av.	La Pampa
Tonelero	Paz Gral. Av.	Falcon Ramon L.Cnel.
Triunvirato Av.	Balbin Ricardo Dr. Av.	Elcano Av.
Triunvirato Av.	Rivera Pedro I. Dr.	Lacroze Federico Av.
Warnes Av.	Gallardo Angel Av.	Chorroarin Av.

5.1.1.3. Vías Locales

- Composición: está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes, las calles de convivencia y las calles peatonales. Pertenecen a esta red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes troncales y distribuidoras, de acuerdo a lo establecido en el Plano N° 5.1.1;

- Función: canalizar predominantemente movimientos internos cortos de carácter local con escasa o nula presencia de tránsito pasante (acceso a frentistas).

5.1.1.3.1. Calles de convivencia

Calle o tramo de la misma destinada preferentemente a la circulación peatonal, donde se admite la circulación restringida de vehículos.

5.1.1.3.2. Calles peatonales

Espacio urbano destinado únicamente al tránsito de peatones, en el que los vehículos pueden circular solo de forma extraordinaria, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro N° 5.1.1.3.

Cuadro N° 5.1.1.3 Vías de Convivencia y peatonales

Vías Locales: De Convivencia

Vías	Desde	Hasta
25 De Mayo	Rivadavia Av.	Tucuman
Alsina Adolfo	Defensa	B. De Irigoyen
Alvear Marcelo T. De	Pellegrini Carlos	Alem Leandro N. Av.
Arribeños	Juramento	Olazabal
Arroyo	Pellegrini Carlos	Esmeralda
Atuel	Favaloro	Los Patos
Basavilbaso	Del Libertador Av.	Arenales
Bolivar	Yrigoyen Hipolito Av.	Belgrano Av.
Carabelas	Peron Juan Domingo Tte.	Saenz Peña Roque Pres.
Chacabuco	Rivadavia Av.	Roca Julio A. Pres.
Esmeralda	Rivadavia Av.	Santa Fe Av.
Iguazu	Favaloro	Los Patos
Lavalle	Cerrito	Libertad
Los Patos	Atuel	Iguazu
Maipu	Rivadavia Av.	Santa Fe Av.
Mitre Bartolome	Alem Leandro N. Av.	Saenz Peña Roque Pres.
Moreno	Defensa	B. De Irigoyen
Peron Juan Domingo Tte.	Pellegrini Carlos	Alem Leandro N. Av.
Peru	Belgrano Av.	Roca Julio A. Pres.
Piedras	Rivadavia Av.	Belgrano Av.
Reconquista	Rivadavia Av.	Alem Leandro N. Av.
Ricardo Rojas	Alem Leandro N. Av.	Florida
San Martin	Florida	Rivadavia Av.
Sargento Cabral	Suipacha	Esmeralda
Sarmiento	Alem Leandro N. Av.	Saenz Peña Roque Pres.
Suipacha	Santa Fe Av.	Rivadavia Av.
Suipacha	Del Libertador Av.	Santa Fe Av.
Tacuari	Rivadavia Av.	Belgrano Av.
Tres Sargentos	Alem Leandro N. Av.	San Martin
Uspallata	Pepiri	Monteagudo
Vías Peatonales		
Vías	Desde	Hasta
Florida	Rivadavia Av.	Santa Fe Av.
Lavalle	Alem Leandro N. Av.	Pellegrini Carlos
Peru	Rivadavia Av.	Roca Julio A. Pres.

5.1.2. Vías con L.E. Particularizadas

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles enumeradas en el Cuadro N° 5.1.2 deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que en el mismo se indica.

La franja de terreno comprendida entre la L.O. y la L.E. resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en el parágrafo 4.1.4 de este Código.

Cuadro N° 5.1.2 Vías con L.E. Particularizadas

Avenida o calle	Tramo	Distancia al eje en mts	Ancho total en mts
ACOSTA, Mariano	Av Rivadavia - Av Perito Moreno	13	26
ACOSTA, Mariano	Av Gral, Fernandez de la Cruz - Av Cnel Roca	13	26
Acoyte	Avellaneda - Neuquen	13	26
Acoyte	Av Diaz Velez - Av Angel Gallardo	13	26
Alcorta, Amancio	Av Velez Sarsfield - Brandsen	13	26
Alcorta, Amancio	Zavaleta - Av Perito Moreno	26	52
Alvarez Jonte	Concordia - Punta Arena	15	30
Avellaneda	Espinosa - Rio de Janeiro	13	26
Boedo	Venezuela - Av Rivadavia	13	26
Boyaca	Mendez de Andes - Av Alvarez Jonte	13	26
Bulnes	Av Rivadavia - Av Honduras	13	26
California	Vieytes - Av Don Pedro de Mendoza	13	26
Castañares	Av, Escalada- Av Lafuente	16,5	33
Cochrane	Av Nazca - Av de los Constituyentes	13	26
Congreso	Miller - Diaz Colodero	13	26
Congreso	Av del Libertador - Av Donado	13	26
Del Barco Centenera	Av Juan Bautista Alberdi - Av Pedro Goyena	13	30
Del Barco Centenera	Jose Bonifacio - Av Asamblea	15	30
Diaz Velez	Hidalgo- Valentin Virasoro	13	26
Directorio	Av Gral Paz - Lisandro de la Torre	13	26
Escalada	Av Rivadavia - Av Gral Tte Luis Dellepiane	13	26
Iriarte	Vieytes - Av Manuel Montes de Oca	13	26
Crisologo Larralde	Av Del Libertador - Av Gral Paz	13	26
Miranda	Av Juan B Justo - Concordia	15	30
Nazca	Av Francisco Beiro - Av Alvarellos	13	26
Peron, Eva	Del Barco Centenera - Av Varela	15	30
Piedrabuena	Av Argentina - Av Gral Tte Luis Dellepiane	13	26
Punta Arenas	Av Alvarez Jonte - Av San Martin	15	30
Punta Arenas	Av San Martin - Av Warnes	15	30
Punta Arenas	Av Warnes - Av Del Campo	13	26
Rio de Janeiro	Avellanneda - Av Diaz Velez	13	26
Segurola	Av Rivadavia - Av Gral Mosconi	13	26
Suarez	Av Velez Sarsfield - Av Don Pedro de Mendoza	13	26
Vieytes	Suarez - Av Don Pedro de Mendoza	13	26
Warnes	Av Juan B justo - Malabia	13	26

5.1.3. Vías con afectaciones a aperturas o ensanches

Las vías enunciadas en el Cuadro N° 5.1.3 y Cuadro N° 5.1.4 siguiente se encuentran afectadas a apertura o ensanche con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines.

Cuadro N° 5.1.3 Arterias afectadas ensanche

AVENIDA	TRAMO	DISTANCIA AL EJE EN MTS ANCHO TOTAL EN MTS
Alberdi, Juan Bautista	Av San Pedrito - Pumacahua	26
Juramento	Av Cramer - Av Cabildo	26
Roca, Julio Argentino, Pte	Piedras - Irigoyen, Bernardo de	26
Calle sin nombre oficial	Av Escalada - Av Fernandez de la Cruz Gral	10,5

Cuadro N° 5.1.4 Arterias sujetas a apertura

Vías de Apertura			
Calle	Áreas	Proyecto	PLANO
S/N	EE-52	AUTODROMO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	PLANO N° 7.2.3.8
S/N	U8	VILLA 20	PLANO N° 9.1.12.8
S/N	U6	BARRIO GRAL SAVIO	PLANO N° 9.1.12.6
S/N	U56	VILLA OLIMPICA	PLANO N° 9.1.12.49
S/N	U57	AREA EQUIPAMIENTO LACARRA	PLANO N° 9.1.12.50
S/N	U58	VILLA AUTODROMO	PLANO N° 9.1.12.51
S/N	U59	PARQUE DE LA ESTACION	PLANO N° 9.1.12.52
S/N	U60	BARRIO CARLOS MUGICA	PLANO N° 9.1.12.53

5.2. Actividades a desarrollarse en la vía pública¹⁰

5.2.1. Actividades relacionadas con la circulación

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades siguientes se ajustará a las limitaciones establecidas en el Cuadro N° 5.2.

- Transporte público de media y larga distancia;
- Transporte público urbano;
- Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
- Circulación de camiones medianos;
- Circulación de camiones pesados;
- Estacionamiento;
- Circulación de motocicletas;
- Circulación de bicicletas;
- Circulación de peatones.

5.2.2. Actividades relacionadas con la ocupación de aceras

En ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades siguientes jamás se podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes y se ajustará a las limitaciones establecidas en el Cuadro N° 5.2.

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
- Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
- Servicio Público de Higiene Urbana.

¹⁰ Ver Anexo. Normas Complementarias

- Mesas y sillas de confiterías y bares.

Cuadro N° 5.2 Actividades permitidas en la vía pública según su clasificación

Actividades permitidas en la vía pública según su clasificación		Vías Troncales			Vías Distribuidoras			Vías Locales					
		Autopistas		Avenidas rápidas	Principales			Complementarias		Ancho			
		Calzada principal	Calzada servicios		Mano Única	Doble Mano	Doble Mano giro izq.	20,00	17,32	17,32	13,86	10,00	9,52
Circulación	Transporte público de mediana y larga distancia	P	-	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-
	Transporte público urbano	-	P	P	P	P	P	-	-	-	-	-	-
	Circulación de vehículos livianos de pasajeros y carga	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Circulación de camiones medianos	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Circulación de camiones pesados	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Circulación de motocicletas	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Circulación de bicicletas	-	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Circulación de peatones	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Estacionamiento	-	C	-	C	C	C	C	-	P	P	-	-
Quioscos o puestos de exposición y venta	Venta de flores	-	P	-	P	P	P	P	P	P	P	-	-
	Venta de diarios y revistas	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	-
	Venta de libros	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	-
	Venta de artículos varios en mesas portátiles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios públicos y	Acceso o ventilación cámaras de	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

comerciales	servicios públicos													
	Mesas y sillas de confitería y bares	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	-	-	-

P : Permitido
C : Condicionado
--- : No permitido

5.3. Controles Viales – Zona de Seguridad de la Bocacalle

Se denomina “Zona de Seguridad de la Bocacalle” al polígono determinado por las L.O.E. y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, permitidos por el parágrafo 5.3.1.3.4.

5.4. Red de Tránsito Pesado

5.4.1. Prohibición

Se prohíbe la circulación de camiones y acoplados cuyo peso en forma individual sea igual o mayor a doce (12) toneladas vayan o no cargados, por las calles y avenidas de la Ciudad de Buenos Aires con excepción de las integrantes de la Red de Tránsito Pesado. Estos vehículos podrán circular por las restantes arterias de la Ciudad, únicamente con el objeto de llegar a su destino y regresar, accediendo y retornando por el itinerario más corto desde y hasta la Red de Tránsito Pesado.

5.4.2. Excepciones

Quedan exceptuados de la prohibición del parágrafo 5.4.1:

- a) Los servicios de urgencia, entendiéndose por tales a los vehículos de bomberos, policía y guardia de auxilio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- b) Los servicios de emergencia, entre los cuales se comprende a los vehículos de las empresas de servicios públicos que se prestan en la Ciudad de Buenos Aires y de auxilio mecánico de automotores.
- c) Los medios periodísticos cuyos equipos móviles de exteriores actúen en ejercicio de su función.
- d) Los camiones transportadores de hormigón elaborado que se encuentren provistos de tambor motohormigonero.

Estos vehículos deberán encontrarse debidamente identificados con leyendas indicativas de su actividad, colores o aspecto exterior acorde a la misma y hallarse individualizados con el nombre o sigla de la empresa o entidad a la que pertenecen.

5.4.3. Obligatoriedad de Circulación

Establécese la obligatoriedad de circular por la red de tránsito pesado vigente de la Ciudad de Buenos Aires, para los vehículos destinados al transporte de inflamables o combustibles líquidos a granel.

5.4.3.1. Distribución de carga

A los fines de realizar la distribución de su carga, los vehículos mencionados deben circular por las restantes arterias de la Ciudad, únicamente con el objeto de llegar a su destino y regresar accediendo y retornando por el itinerario más corto desde y hasta la red de tránsito pesado vigente.

El horario para la operatoria de distribución de la carga de los vehículos mencionados en el 5.4.3 es el que establezca la reglamentación.

5.4.4. Arterias Integrantes de la Red

La Red de Tránsito Pesado está compuesta por las vías del siguiente Cuadro N° 5.4.4

Cuadro N° 5.4.4 Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado

Características	Vías
Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado	<ul style="list-style-type: none"> . 25 DE MAYO, Autopista AU1 . 27 DE FEBRERO, Av. (E) Av. Gral. Paz – Av. Sáenz . 9 DE JULIO SUR, Autopista AV1 . ALBERDI, JUAN BAUTISTA, Av. (E) Oliden – Av. Gral. Paz . ALCORTA, AMANCIO, Av. (E) Brandsen – Av. Sáenz . ÁLVAREZ THOMAS, Av. (E) Av. Dorrego – Galván . ARGENTINA, Av. (E) Murguiondo – Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane . AUSTRALIA, Av. (E) Av. Vélez Sarsfield – Av. Pinedo . BALBÍN, RICARDO, DR., Av. (E) Av. Ruiz Huidobro – Av. Gral. Paz . BAUNESS (E) Av. Triunvirato – Dr. Pedro Ignacio Rivera . BEAZLEY (E) Romero – Av. Sáenz . BEIRÓ, FRANCISCO, Av. (E) Av. De Los Constituyentes – Av. Gral. Paz . BRANDSEN (E) Av. Gral. Hornos – Av. Amancio Alcorta . BULLRICH, INTENDENTE, Av. (E) Av. Del Libertador – Av. Santa Fe . CABRERA, JOSÉ ANTONIO (E) Av. Juan B. Justo – Av. Dorrego . CALIFORNIA (E) Av. Vieytes – Av. Don Pedro De Mendoza . CALLE 12 (E) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Ramón S. Castillo . CANTILLO, INTENDENTE, Av. (E) La Pampa – Av. Gral. Paz . CASTILLO, RAMÓN S., PTE., Av. (E) Av. Comodoro Py – Av. Costanera Rafael Obligado . CHARLONE (E) Av. Elcano – Virrey Loreto . CHORROARÍN, Av. (E) Av. San Martín – Av. De Los Constituyentes . CÓRDOBA, Av. (E) Av. Dorrego – Av. Jorge Newbery . DE LOS CONSTITUYENTES, Av. (E) Av. Gral. Paz – Av. Chorroarín . DE LOS INCAS, Av. (E) Av. De Los Constituyentes – Av. Triunvirato . DEL BARCO CENTENERA, Av. (E) Av. Perito Moreno – Av. Sáenz . DEL LIBERTADOR, Av. (E) Av. Dorrego – Av. Intendente Bullrich . DELLEPIANE, LUIS J., TTE. GRAL., Av. (E) Av. Gral. Paz – Av. Perito Moreno . DIRECTORIO, Av. (E) Av. Dr. Lisandro De La Torre – Larrazábal . DON PEDRO DE MENDOZA, Av. (E) California – Av. Vieytes . DONADO (E) Av. Ricardo Balbín – Av. Gral. Paz . DORREGO, Av. (E) Av. Leopoldo Lugones – Av. Del Libertador . DORREGO, Av. (E) José Antonio Cabrera – Av. Córdoba . ELCANO, Av. (E) Roseti y Av. Alvarez Thomas . ELCANO, Av. (e) Av. Triunvirato – Roseti . ESCALADA, Av. (E) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. 27 De Febrero . FERNÁNDEZ DE LA CRUZ, FRANCISCO, Av. (E) Av. Perito Moreno – Av. Escalada . FIGUEROA ALCORTA, PRESIDENTE, Av. (E) Av. Sarmiento – Av. Dorrego

. FITZ ROY (E) José Antonio Cabrera – Loyola

. GALICIA (E) Av. Juan B. Justo – Av. Nazca

. GALVÁN (E) Av. Álvarez Thomas – Av. Dr. Ricardo Balbín

. GARMENDIA, Av. (E) Av. Warnes – Osorio

. GODOY CRUZ (E) Av. Juan B. Justo – Honduras

. HERRERA (E) Brandsen – Av. Don Pedro De Mendoza

. HOLMBERG (E) Av. Ruiz Huidobro – Av. Gral. Paz

. HONDURAS (E) Av. Juan B. Justo – Godoy Cruz

. HORNOS, GENERAL (E) Río Cuarto – Brandsen

. HUERGO, INGENIERO, Av. (E) Av. La Rábida – Av. Brasil

. ILLIA, ARTURO H., DR., PRESIDENTE, Autopista (E) Av. Leopoldo Lugones – Calle 12

. IRIARTE (E) Av. Vieytes – General Hornos

. IRIARTE Av. (E) Av. Amancio Alcorta – Av. Vélez Sarsfield

. JUSTO, JUAN B., Av. (E) Av. Santa Fe – Cnel. Niceto Vega

. JUSTO, JUAN B., Av. (E) Godoy Cruz – Av. Gral. Paz

. LA PAMPA (E) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Intendente Cantilo

. LACARRA (E) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. Eva Perón

. LAFAYETTE (E) Av. Amancio Alcorta – Av. Suárez

. LAFAYETTE (E) Av. Iriarte – Río Cuarto

. LAFUENTE (E) Av. San Pedrito – Av. Perito Moreno

. LARRAZABAL (E) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. Directorio

. LORETO, VIRREY (E) Charlone – Av. Álvarez Thomas

. LOYOLA (E) Fitz Roy – Av. Juan B. Justo

. LUGONES, LEOPOLDO, Av. (E) Av. Gral. Paz – Av. Sarmiento

. LUJÁN (E) Av. Vélez Sarsfield – Herrera

. MADERO, EDUARDO, Av. (E) San Martín – Av. La Rábida

. MIRAVÉ (E) Av. Amancio Alcorta – Lafayette

. MORENO, PERITO, Autopista AU6

. MORENO, PERITO, Av. (E) Av. Eva Perón – Av. Amancio Alcorta

. MURGUIONDO (E) Av. Juan B. Alberdi – Av. Argentina

. NAZCA, Av. (E) Av. Rivadavia – Av. Francisco Beiró

. NEWBERY, JORGE, Av. (E) Av. Córdoba – Av. Álvarez Thomas

. OBLIGADO, RAFAEL, Av. Costanera (E) Calle 12 – La Pampa

. OLIDEN (E) Av. Remedios – Av. Juan B. Alberdi

. OROÑO, NICASIO (E) Av. San Martín – Av. Juan B. Justo

. OSORIO (E) Av. Garmendia – Av. Warnes

. PAZ, GRAL., Av. (Calzadas Especiales) (E) Av. Intendente Cantilo – Autopista Ingeniero Pascual Palazzo

. PAZ, GRAL., Av. (Calzadas Laterales) (E) Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane – Av. 27 De Febrero

. PERDRIEL (E) Av. Suárez – Brandsen

. PERGAMINO (E) Av. Coronel Roca Y Av. 27 De Febrero

. PERÓN, EVA, Av. (E) Lafuente – Av. Gral. Paz

. PIEDRABUENA, Av. (E) Av. Eva Perón – Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane

. PINEDO, Av. (E) Av. Australia – Av. Suárez

. PUENTE DE LA RECONQUISTA (Av. Juan B. Justo (E) José A. Cabrera Y Castillo)

. PY, COMODORO (E) Av. Antártida Argentina – Av. Pte. Ramón S. Castillo.

. QUINQUELA MARTÍN, BENITO (E) Av. Pinedo – Av. Vieytes

. RABANAL, FRANCISCO, INTENDENTE, Av. (E) Mariano Acosta – Av. Sáenz

. RAMA 6 QUE COMUNICA LAS AUTOPISTAS 25 DE MAYO Y 9 DE JULIO SUR, En El Sentido Oeste–Sur

. RAWSON DE DELLEPIANE, Elvira (E) Av. Lng. Huergo – Av. Calabria

. REGIMIENTO DE PATRICIOS, Av. (E) California – Av. Don Pedro De Mendoza

. REMEDIOS, Av. (E) Murguiondo – Oliden

. RIO CUARTO (E) Lafayette – Av. Vélez Sarsfield

. RIVERA, PEDRO IGNACIO, DR. (E) Bauness Y Triunvirato

. ROCA, CORONEL, Av. (E) Av. Gral. Paz – Mariano Acosta

	<ul style="list-style-type: none"> . ROMERO (E) Av. Amancio Alcorta – Beazley . SÁENZ, Av. (E) Beazley – Av. 27 De Febrero . SAN MARTÍN (E) Av. Antártida Argentina – Av. Eduardo Madero . SAN MARTÍN, Av. (E) Av. Juan B. Justo – Av. Gral. Paz . SAN PEDRITO, Av. (E) Av. Rivadavia – Lafuente . SUÁREZ, Av. (E) Lafayette – General Hornos . TORRE, LISANDRO DE LA, Av. (E) Av. Juan B. Alberdi – Av. Eva Perón . TRIUNVIRATO, Av. (E) Av. Dr. Ricardo Balbín – Bauness . TRIUNVIRATO, Av. (E) Dr. Pedro Ignacio Rivera – Av. Elcano . VEGA, NICETO, CORONEL, Av. (E) Av. Dorrego – Av. J. B. Justo . VELEZ SANSFIELD, Av. (E) Av. Amancio Alcorta – Riachuelo . VIEYTES, Av. (E) Av. Suárez – Av. Don Pedro De Mendoza . WARNES, Av. (E) Av. Chorroarín – Av. Juan B. Justo . ZUVIRÍA (E) Av. Perito Moreno – Lafuente
Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado con Restricción en su Sentido Circulatorio	<ul style="list-style-type: none"> . BALBÍN, RICARDO, DR., Av. (E) Donado – Av. Triunvirato: Habilitada Como Red Para Circular De La Primera Hacia La Segunda. . DE LOS INCAS, Av. (E) Av. Álvarez Thomas – Av. Triunvirato: Habilitada Como Red Para Circular De La Primera Hacia La Segunda. . RUIZ HUIDOBRO (E) Av. Dr. Ricardo Balbín – Holmberg: Habilitada Como Red Para Circular De La Primera Hacia La Segunda. . SARMIENTO, Av. (E) Av. Costanera Rafael Obligado – Av. Pte. Figueroa Alcorta: Habilitada Como Red Para Circular De La Primera Hacia La Segunda.
Arterias Integrantes de la Red de Tránsito Pesado Exclusivas para Transporte de Ganado en Pie	<ul style="list-style-type: none"> . Calzada Del Puente Sobre Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane (Altura Calle Cosquín) (E) Lateral Sudeste Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane . Río Negro: Habilitado Para Circular Como Red Desde La Primera Hacia La Segunda. . Río Negro (E) Puente Sobre Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane (Altura Calle Cosquín) – Av. Piedrabuena: Habilitada Para Circular Como Red Desde La Primera Hacia La Segunda.

5.5. Red de Expresos Regionales (R.E.R.)

Incorpórase a este Título la Ley N° 5.230 que se refiere a la implementación del art. 7 a) del Plan Urbano Ambiental, Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 5.666).

5.6. Metrobus

A los fines de las modificaciones sobre el presente Título, deberá considerarse la Red existente y proyectada del Sistema de Metrobus.

5.7. Vías Exclusivas para bicicletas.

Se promoverá la extensión y completamiento de la red de ciclovías y bisisendas, conforme indica el art. 7° inc f) punto 4° de la Ley N° 2930. A los fines de las modificaciones sobre el presente Título, deberá considerarse la Red existente y proyectada del Sistema de Metrobus.

TITULO 6. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

6.1. Condiciones de Edificabilidad

Las condiciones de edificabilidad definen la constructividad aplicable a cada área de la Ciudad de Buenos Aires, y se clasifica en Corredores de Altura, Corredores Medios, Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta, Unidad de Sustentabilidad de Altura Media y Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja.

La clasificación tiene como objetivo general contribuir al desarrollo de espacio público en condiciones ambientales sustentables y de seguridad, multiplicando sus usos y funciones, revertiendo el predominio de la circulación motorizada y de estacionamiento, y reduciendo los obstáculos urbanos que dificultan el uso peatonal.

6.2. Clasificación de la Edificabilidad

Estos se nominan según su funcionalidad y altura máxima en¹¹:

- Corredores de Altura (CA)
- Corredores Medios (CM)
- Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)
- Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)
- Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)
- Áreas de Desarrollo (AdeD)

La ubicación geográfica que corresponde a cada una de ellas se encuentra en el Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.

6.2.1. Corredores de Altura (C.A.)

Estos corredores tienen una Altura Máxima de 38 m (Planta Baja + 12 pisos).

El área edificable se encuentra limitada por L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.F.I..

Entre L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B. se podrá edificar un basamento hasta los 6 metros de altura con subsuelo.

6.2.2. Corredor Medio (C.M.)

Estos corredores tienen una Altura Máxima de 31 m (Planta Baja + 9 pisos).

El área edificable se encuentra limitada por L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.F.I..

Entre L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B. se podrá edificar un basamento hasta los 6 metros de altura con subsuelo.

6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)

Contempla una Altura Máxima de 22m (Planta Baja + 6 pisos).

El área edificable se encuentra limitada por L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.F.I..

Entre L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B. se podrá edificar subsuelos.

¹¹ Se toma la clasificación del Modelo Territorial de Corredores y Unidades de Sustentabilidad. Estas últimas se clasifican según se observa en SECPLAN. Lineamientos Metodológicos para el Código Urbanístico. Bs. As. 2013, Pag. 372 a 408.

6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

Contempla una Altura Máxima de 16,50m (Planta Baja + 4 pisos).

El área edificable se encuentra limitada por L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.F.I..

Entre L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B. se podrá edificar subsuelos.

6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.)

Contempla una Altura Máxima de 10,50m (Planta Baja + 2 pisos).

El área edificable se encuentra limitada por L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B.

Entre L.O., L.E. y L.O.E., según corresponda, y la L.I.B. se podrá edificar subsuelos.

6.2.6. Áreas de Desarrollo (AdeD)

Las Áreas de Desarrollo corresponden a áreas especialmente reguladas, las cuales fijarán sus normas de edificabilidad y condicionamientos de promocionalidad de vivienda por ley. En el parágrafo 6.2.6.2 se regulan específicamente las áreas de desarrollo que allí se indican.

Contempla el desarrollo de edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Pueden materializarse combinaciones tipológicas, mientras se utilice la capacidad edilicia otorgada a cada parcela.

En la proporción que se indique para cada Área de Desarrollo, las parcelas podrán ser receptoras de transferencia de capacidades constructivas inmovilizadas por bienes catalogados, cesión de plazas y/o espacios públicos.

En caso de existir bienes o edificaciones patrimonializados, los mismos no se computan en la capacidad edilicia reconocida al predio.

6.2.6.1. Generalidades

a) Delimitación: Según Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.

b) Parcelamiento: Se admitirá Sub División y englobamiento parcelario, conforme lo dispuesto en el TITULO 4 y a las siguientes reglas:

b1) El englobamiento será admitido cuando su resultado sean parcelas mayores a 2500m².

b2) Las parcelas mayores de 2.000 m², podrán ser subdivididas. En dicho caso se generarán espacios para circulaciones que conformarán un circuito que organice el movimiento vehicular y peatonal garantizando la unidad del conjunto y su relación con el sistema vial del entorno. Los anchos mínimos de calzadas serán determinados por la Autoridad de Aplicación en materia catastral, y serán objeto de tratamiento paisajístico, forestación y señalamiento adecuado.

c) Morfología edilicia:

c1) Se admitirán las tipologías “Entre Medianeras”, de “Perímetro Libre”, de “Perímetro semi libre” y la combinación de las citadas. Se admitirá el completamiento de tejidos.

Los Basamentos no se computan en la capacidad edificatoria solo para estacionamientos.

c2) Alturas: rigen las disposiciones generales de este Código, salvo lo dispuesto para cada sector.

c3) Capacidad Constructiva: según el F.O.T. definido para cada sector para tipología de "Perímetro Libre".

c4) Área edificable: cumplirá con la norma general (L.F.I. / L.I.B.) salvo lo dispuesto en forma especial para cada sector.

d) Usos de Suelo:

- Área Riachuelo: Área de Mixtura de Usos de Suelo Media A (2), Media B (3) y Alta (4);
- Área de Autopistas: Área de Mixtura de Usos de Suelo Media A (2) y Media B (3);
- AV GRAL PAZ : (TRAMO A) = Área de Mixtura de Usos de Suelo Media A (2);
- AV GRAL PAZ : (TRAMO B y C) = Área de Mixtura de Usos de Suelo Media A (2) y Media B (3).

6.2.6.2. Áreas de Desarrollo específicas

6.2.6.2.1. Área Riachuelo

- a) Carácter: destinada a localizar usos residenciales, comerciales y servicios.
- b) Delimitación: Según Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.
- c) Tipología edilicia: Se admitirán las tipologías: "Entre Medianeras", de "Perímetro Libre", de "Perímetro Semilibre" y la combinación de las citadas. Se admitirá el "Completamiento de Tejidos". La tipología de "Perímetro Libre" se materializará siempre con basamento sobre la L.O. de las Parcelas.

d) Indicadores:

- Basamentos

ALTURA MÁXIMA = 6.50m

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.I.B.

- Edificios "Entre Medianeras" y "Perímetro Semilibre"

Serán obligatorios en calles o avenidas de ancho igual o mayor a 17.50m:

ALTURA MÁXIMA = 16,50 m

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.F.I.

En calles menores a 17.50 m:

ALTURA MÁXIMA = 10,50 m

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.F.I.

- Edificios de Perímetro Libre

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.I.B.

OBSERVACIONES: Serán de aplicación los Acuerdos 250/ 572 – CPUAM 2004 o los que lo reemplacen en el futuro.

FOT = 4. Esta constructividad podrá incrementarse por:

- Cesión de plazas y/o espacios públicos.
- Por Transferencia de Capacidad Constructiva de bienes catalogados.

Aplicando:

$R = 3.5$

$r = h / d = 5$

$r'' = h'' / d'' = 1.5$ (entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la L.I.B. opuesta.

La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación:

$$h''' / d''' = r/2 \quad \text{En todos los casos } d''' > 12\text{m.}$$

- e) Observaciones
- La cesión del Camino de Ribera será de carácter obligatorio en aquellas parcelas con frente al Riachuelo.

6.2.6.2.2. Área de Autopistas

6.2.6.2.2.1. Autopista Dellepiane

- a) Carácter: destinada a localizar usos residenciales, comerciales y servicios.
- b) Delimitación: Según Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.
- c) Tipología edilicia: Se admitirán las tipologías: "Entre Medianeras".
- d) Indicadores:
- Basamentos
ALTURA MÁXIMA = 6.50m
AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.B.I.
 - Edificios "Entre Medianeras"
ALTURA MÁXIMA = 30m
AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.F.I.
- e) Capacidad Constructiva: FOT no aplica
- f) Observaciones

El englobamiento será admitido generando parcelas mayores a 2.500m², en ese caso, resultarán de aplicación los indicadores para el Área Riachuelo especificadas en el parágrafo 6.2.6.2.1 d).

6.2.6.2.2.2. AU6/ AU 25 de Mayo

- a) Normas generales
- a1) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a 12m (doce metros mínimos, o coincidente con la L.O. de la vereda frentista) de las Autopistas AU1 (25 de Mayo) y AU 6.
- El espacio comprendido entre la L.R.O. y L.A.V. (Línea de Afectación vial) se denomina Franja No Edificable (F.N.E.) y deberá mantenerse como espacio libre parqueizado, forestado y de circulación.
- a2) Delimitación: Según Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo. Línea Límite de área de desarrollo: Línea correspondiente a las actuales parcelas, afectadas al área de desarrollo.
- a3) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera "no conforme", pero con ajuste a las disposiciones de las normas de edificabilidad.
- b) Nuevos espacios verdes linderos a las trazas de autopistas
- Se promoverá nuevos espacios verdes formados a uno y otro lado de las trazas las autopistas y debajo de los viaductos mediante convenio de uso precario entre el GCBA, concesionarios y/o privados, a fin de localizar actividades recreativo – deportivas que integren un todo unitario con los referidos nuevos espacios verdes linderos a áreas de desarrollo.

6.2.6.2.3. Área Av. General Paz

- a) Delimitación: Según Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.

b) Indicadores:

- Basamentos

ALTURA MÁXIMA = 6.50m

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.B.I.

- Edificios "Entre Medianeras" y "Perímetro Semi libre"

ALTURA MÁXIMA = 30m

AREA EDIFICABLE = Entre L.O. y L.F.I.

Esta constructividad podrá incrementarse en parcelas de más de 2500 m² por:

- Cesión de plazas y/o espacios públicos.
- Por Transferencia de Capacidad Constructiva de bienes catalogados.

Aplicando edificio de Perímetro Libre con el Basamento y los siguientes indicadores:

$R = 3.5$

$r = h / d = 5$

$r'' = h'' / d'' = 1.5$ (entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la L.I.B. opuesta.

La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación:

$$h''' / d''' = r/2 \quad \text{En todos los casos } d''' > 12m.$$

Se admite combinación tipológica y enrrase.

6.3. Perfil Edificable *4.2.6*

La altura máxima sobre L.O. estará definida para cada área de conformidad al punto 6.2.

A) Por encima de dicha altura, para el Corredor de Altura (C.A.) se podrá construir un nivel retirado a 2m de L.O. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.O. y L.F.I., y sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 7m de la altura máxima de la fachada, sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea; así como otros no consignados, en tanto no se superen con instalaciones los planos límite establecidos en el presente.

B) Por encima de dicha altura, para el Corredor Medio (C.M.), y las Unidades de Sustentabilidad (U.S.A.A, U.S.A.M y U.S.A.B.) se podrá materializar la altura sobre L.O. de acuerdo al punto 6.2. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.O. y L.F.I., y sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 4m de la altura máxima de la fachada, sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea; así como otros no consignados, en tanto no se superen con instalaciones los planos límite establecidos en el presente.

C) Para todos los casos contemplados en A) y B) del presente punto, los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales con igual jerarquía de los de la fachada, formando una unidad de composición arquitectónica.

En terrenos de hasta 12m de ancho inclusive, se admitirá una tolerancia de 2m en el retiro respecto de la L.F.I., con el solo fin de cumplir con la exigencia de Vivienda del Encargado

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Limites

En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.O. o L.F.I. podrán superar los 38m.

Por encima de los Planos Limites determinados en el párrafo 6.3 solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Asimismo se podrá superar en 2m estos planos límite con el sobrerrecorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

6.3.2. Salientes

6.3.2.1. Balcones

Los balcones de las edificaciones se regirán por las siguientes reglas:

a) En la fachada principal podrán sobresalir de la L.O. hasta 1,5 metros. En avenidas de ancho mayor de 30 metros podrán sobresalir hasta 2 metros.

En ningún caso podrán rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle.

Los balcones que se encuentren por debajo de los 4 metros de altura desde el nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de 0,5 metros desde la vertical del filo del cordón.

b) Sobre L.E. y L.R.O. podrán sobresalir hasta 1,5 metros desde las mencionadas Líneas. En avenidas futuras de ancho mayor de 30 metros podrán sobresalir hasta 2 metros.

c) Sobre la L.F.I. podrán sobresalir hasta 1,5 metros.

d) Sobre aceras apoticadas no se permiten balcones.

Los balcones deberán separarse por un mínimo de 0,3 metros desde el eje divisorio de predios.

En ningún caso se podrán ejecutar balcones sobre las vías férreas.

6.3.2.2. Cornisamiento

El cornisamiento de un edificio podrá sobresalir de la L.O, L.E y L.R.O., según corresponda, hasta 0,8 metros, dar vuelta sobre el predio lindero hasta una profundidad no mayor que su saliente, siempre que exista una distancia mínima de 2 metros entre su parte más baja y cualquier elemento de la construcción lindera.

El cornisamiento no podrá rebasar la duodécima parte del ancho de la calle.

En áreas con regulación especial regirán las normas específicas que para cada se indican.

En ningún caso se podrán ejecutar cornisamientos sobre las vías férreas.

6.3.3. Tratamiento de muros expuestos

6.3.3.1. Fachadas

Todas las edificaciones deberán tratar sus fachadas principales y posteriores estética y/o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado podrá solicitarse al Consejo que se expida

Cuando las edificaciones sean lindantes con Parques, Plazas, Plazoletas y Paseos Públicos, deberán tener fachada hacia los mismos. Los edificios no podrán tener accesos desde estos espacios públicos. En caso de ser imprescindibles, el Consejo evaluará la autorización de dichos accesos.

6.3.3.2. Medianeras

Toda medianera expuesta que se encuentre visible desde la vía pública o los espacios públicos interiores, deberá presentar un tratamiento estético y/o arquitectónico.

Transitoriamente se podrán admitir vanos y ventanas con una altura superior a 1,80mts de la última planta del lote lindante.

En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado podrá solicitarse al Consejo que se expida.

6.4. Área Edificable

6.4.1. Línea Oficial (L.O.)

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.O., salvo las situaciones consignadas a continuación.

6.4.1.1. Línea Oficial de Edificación (L.E.)

a) La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado “Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas” del TITULO 5, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;

b) En todo el resto de la Ciudad, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se deberá edificar en coincidencia con la L.O. actual, excepto cuando las normas particulares de aplicables a la localización del inmueble dispongan lo contrario. En dicho caso, el Retiro de Frente no deberá generar medianeras expuestas.

6.4.1.2. Retiro de Frente

El Retiro de Frente, total o parcial, será posible en las Áreas de Protección Patrimonial que lo dispongan y en las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.) con Baja Mixtura de Usos de Suelo (1). En las Áreas de Desarrollo (AdeD) cuando se materialicen Edificios de Perímetro Libre el Retiro sólo podrá ser parcial, según el parágrafo 6.6.2.

Sobre la L.O. podrán materializarse cercas, cuyas características se regulan en el apartado sobre Construcción y conservación de cercas y aceras del Código de Edificación¹².

En los casos de vías con líneas particularizadas o sujetas a apertura o ensanche, podrá ejecutarse cercas transitorias sobre la Línea Oficial.

¹² Art. 4.3.1.1 del Código de Edificación.

Los retiros de frente permitidos deberán ser preferentemente parquizados.

6.4.1.3. Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.O. concurrentes, y la L.O.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Es obligatorio materializar la L.O.E. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

Sobre la L.O.E. que prohibida la construcción de accesos vehiculares sobre el área de seguridad.

6.4.1.3.1. Traza y dimensión de la L.O.E.

a) Caso General (forma ochavada): la traza de la L.O.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.O. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.O. según el siguiente cuadro:

Cuadro N° 6.4.1.3.1. Traza y Dimensión L.O.E.

S (suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor a 135°
$S \leq 24m$	4m	6/8m	4/5m	0
$24m < S \leq 42m$	4m	6m	4m	0
$42m < S \leq 70m$	4m	5m	4m	0
$S > 70m$	4m	0	0	0

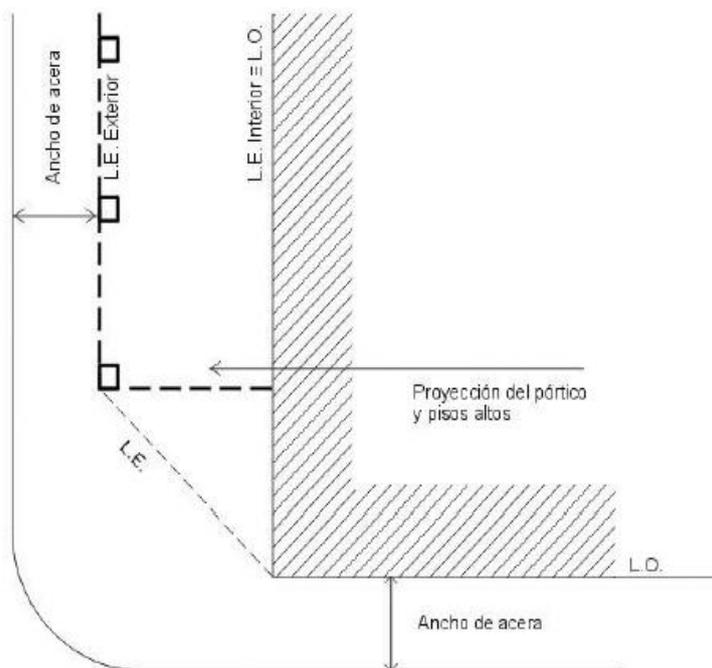
b) Casos particulares:

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. en: Av. Del Libertador entre Austria y Virrey del Pino; la esquina de Migueletes y Teodoro García (Predio 9, Manzana 123); Av. Luis María Campos entre José Hernández (dos esquinas) y La Pampa; la esquina de Av. Luis María Campos y Virrey del Pino (Predio 9, Manzana 101); en la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Av. Pte. Roque Sáenz Peña.

2) En edificios con acera aporticada: Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la Línea Oficial exterior de los pilares y piso altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente. (Ver Figura N° 6.4.1.3.1)

3) En urbanizaciones especiales: La L.O.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Gobierno se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

Figura N° 6.4.1.3.1 Traza y Dimensión de la L.O.E. en edificios con acera aporticada en parcelas de esquina.



6.4.1.3.2. Retiro Obligatorio de la L.O.E.

Deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de 3m sobre la cota de la parcela de la L.O.E., dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.O.E. paralela a sí misma y conservando su dimensión.

En los casos en que fuera obligatorio la L.O.E podrá edificarse retirado o detrás de la misma, siempre que se conserve deslindada la parcela mediante signos materiales que acusen esa L.O.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece a la parcela de esquina.

6.4.1.3.3. L.O.E. que comprende más de una parcela

Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.O.E. o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela.

Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante Escritura Pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. La reforma o demolición de la saliente en una parcela obliga a análogas obras en la otra parcela, a cuyo efecto, la servidumbre deberá establecer esta obligación.

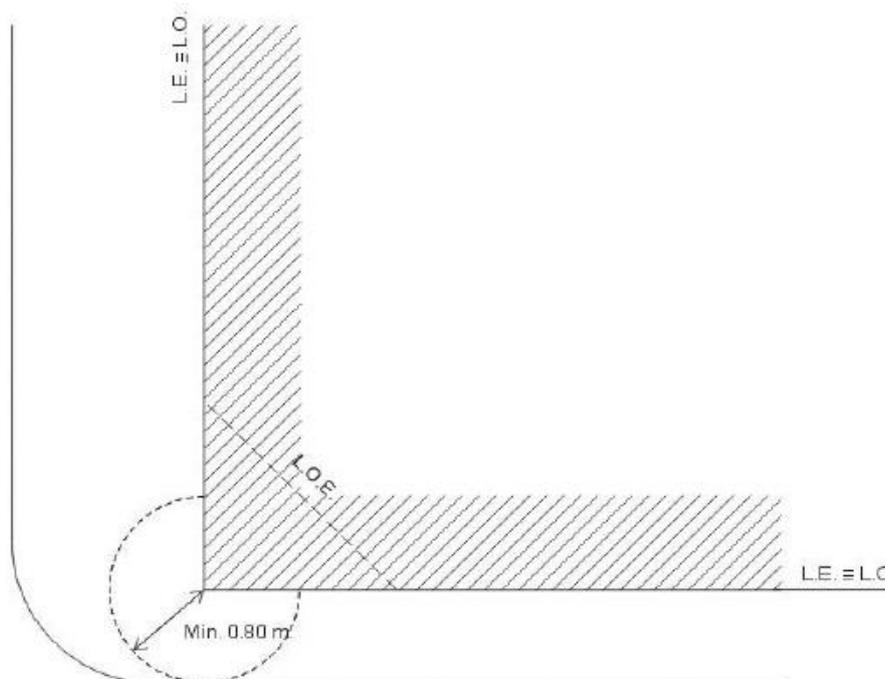
6.4.1.3.4. Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E.

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E., formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Cuadro N° 6.4.1.3.4 Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E.

Ángulo formado por las L.O. concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo cerrado
$a < 75^\circ$	1,50m (1)
$a > 75^\circ$	Hasta el encuentro de las L.O.

Figura N° 6.4.1.3.4 Cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E. (ancho mínimo de acera)



En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.O. de las calles concurrentes, según lo establecido en este artículo, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas Oficiales de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75° , dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50m.

6.4.1.3.5. Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina C.L.O.E.

A los efectos de lo dispuesto en estas normas el P.E., por intermedio de la Autoridad de Aplicación, celebrará con los Propietarios de los predios afectados por la Línea Oficial de Esquina, convenios para la transferencia de dominio sobre una de las siguientes alternativas:

- 1) La liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo referente a cuerpos salientes cerrados, en relación a la superficie cedida por el Propietario al Órgano de Aplicación;
- 2) El pago del valor del terreno necesario que se incorpora al dominio público para la formación de la Línea Oficial de Esquina.

Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del Convenio, uno quedará en el Expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Dirección General Administración de Bienes. El Convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario.

El espacio aéreo objeto del Convenio se cederá a la Ciudad con la aprobación de la subdivisión.

Cuando el propietario desistiera de realizar la obra, será invitado por la Dirección a reconocer el convenio suscripto, obligándose a materializar la Línea Oficial de Esquina; en caso contrario dicho Convenio quedará automáticamente sin efecto.

Los convenios no pueden ser reemplazados por otros, salvo que en este Código se especifique una nueva dimensión o forma de la Línea Oficial de Esquina y aun en tal caso, debe quedar subsistente lo pactado con respecto a la venta o cesión gratuita de la tierra para la formación de la Línea Oficial de Esquina con la dimensión anterior.

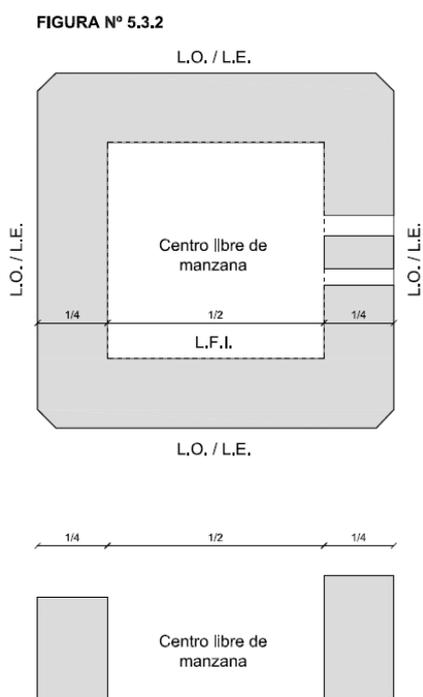
6.4.1.3.6. Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por C.L.O.E.

Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se convenga que éste último cede gratuitamente y el primero acepta el terreno necesario para formar la Línea Oficial de Esquina determinada por estas normas, el Convenio que se firme está exento del tributo local en proporción a la cesión realizada.

6.4.2. Línea de Frente Interno L.F.I.

Es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio Libre de Manzana. Entre sus líneas se encuentra comprometido el interés público por ser un espacio público de dominio privado. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a $\frac{1}{4}$ (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

Figura N° 6.4.2 Línea de Frente Interno

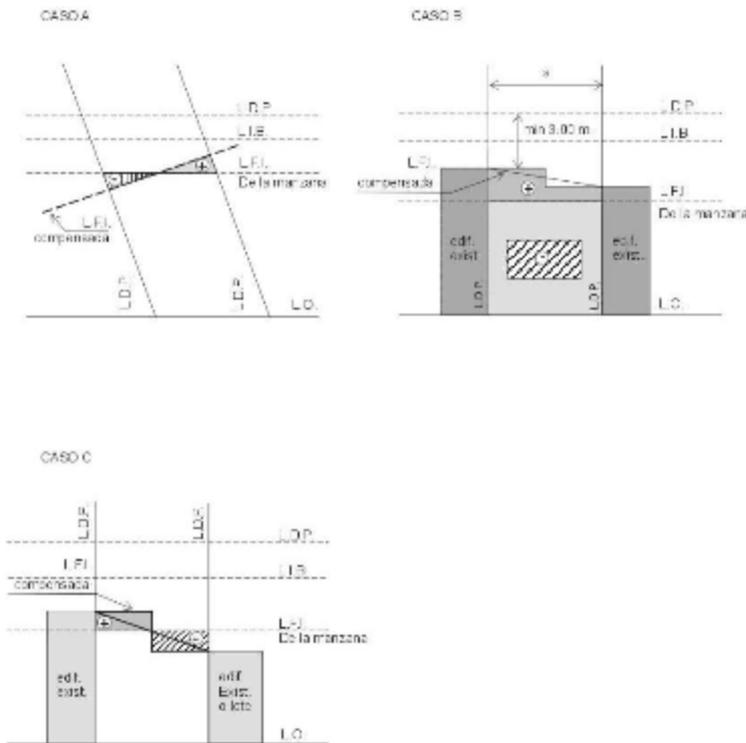


6.4.2.1. Compensación de L.F.I.

En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada u oblicua, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al Centro Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade, y no se generen medianeras expuestas.

Figura N° 6.4.2.1 Compensación de Línea de Frente Interno



La L.F.I. Compensada no podrá superar la L.F. de la manzana

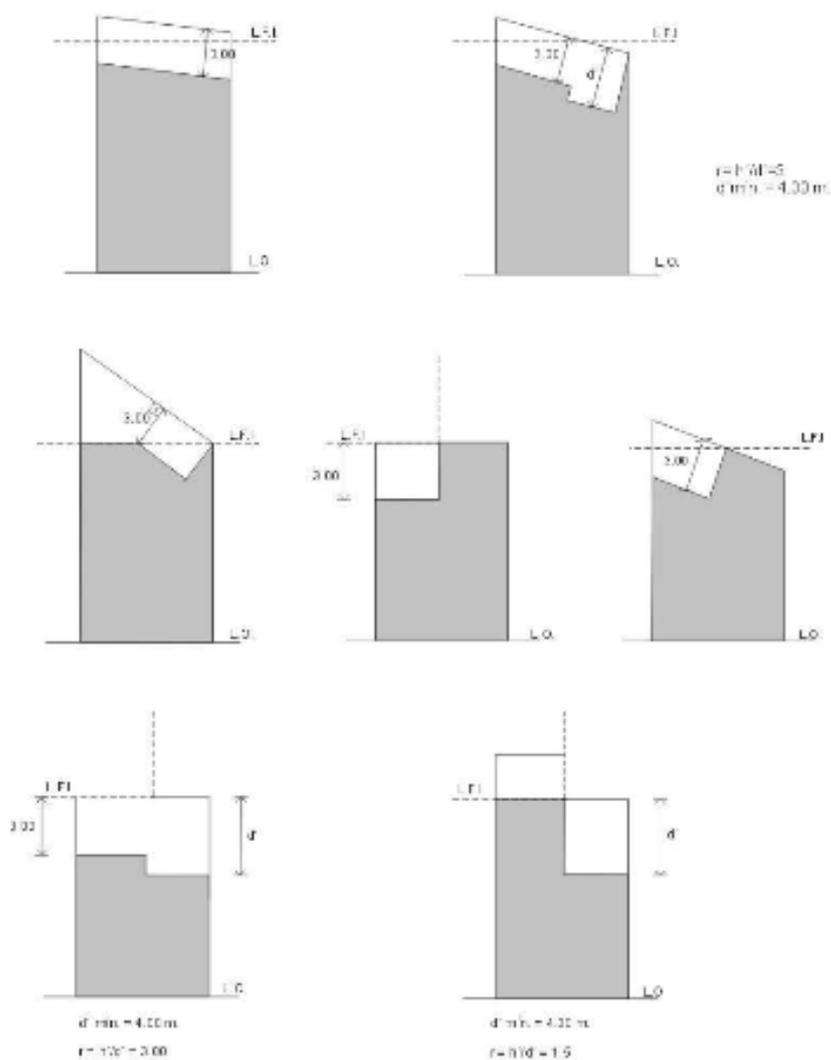
Edificabilidad pasando la L.F.I.

Cuando se conformen extensiones del Centro Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por Patios Verticales o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales.

Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales referidas a cada localización.

Figura N° 6.4.2.2 Espacio Propio Vinculado a Espacio Urbano



6.4.2.1.1. Edificabilidad No Conforme

Se entiende por Edificabilidad No Conforme a cualquier volumen construido sobrepasando la L.F.I. que no cumpla con las normas de edificabilidad actualmente vigentes por el presente Código aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad de conformidad a las normas pasadas.

Para todo volumen que excede la L.F.I. se respetará lo edificado de conformidad a las normas anteriores, no pudiendo hacer ampliaciones o modificaciones que alteren el volumen existente.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que corresponda al inmueble, en su documentación catastral y en la Parcela Digital Inteligente.

6.4.2.2. Casos especiales de determinación de L.F.I.

Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62m, o cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000 m² ; no regirá la L.F.I..

Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados o cuando la manzana tenga algún lado curvo, la Autoridad de Aplicación en materia Catastral establecerá, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

6.4.2.3. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I.

En estas parcelas se dejará una franja no edificable de cuatro (4) metros para predios ubicados en U.S.A.M. y U.S.A.B. desde la línea de fondo de parcela; y seis (6) metros para predios ubicados en C.A., C.M. y U.S.A.A. La superficie resultante podrá ser reubicable a los fines de priorizar la mancomunidad con patios.

Si en estas parcelas se conformara un local de 2° y 4° categoría bajo cota 0, el espacio no edificable se determina por $r/h = 3$.

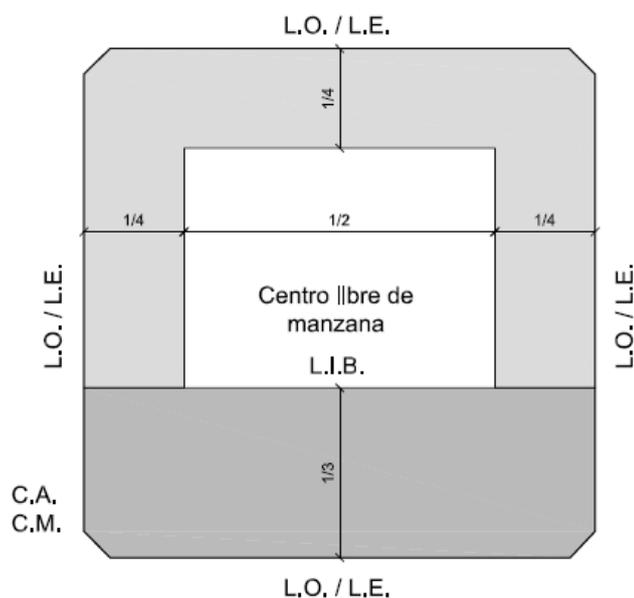
6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.)

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a $\frac{1}{3}$ (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana. (Ver Figura N° 6.4.3).

En los casos contemplados en el último párrafo del parágrafo 6.4.2.3, las normas especiales dictadas por la Autoridad de Aplicación en materia Catastral para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio Libre de manzana podrá ser edificado hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según la localización que corresponda al inmueble conforme indica el parágrafo 6.2. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

Figura N° 6.4.3 Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento



6.4.3.1. Parquización desde L.I.B.

El Centro Libre de Manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre absorbente. Para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1) cuya edificabilidad corresponda a las Unidades de Altura Baja y Altura Media, no más del 30% de dicha superficie podrá tener tratamiento diferente a suelo absorbente.

En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas: a) Cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente; b) Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico. La superficie impermeabilizada deberá ser compensada a través de técnicas que permitan el tratamiento de aguas lluvias.

Se permite también la ocupación sobre la Línea de Fondo de Parcela hasta 30%.

6.4.3.2. Ocupación de la L.I.B.

En las Áreas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie de la parcela afectada a Centro Libre de Manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas.

6.4.3.3. Compensación de L.I.B.

Cuando en una parcela la L.I.B. resulte ser una línea quebrada u oblicua, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.I.B. de la manzana con la cesión al Centro Libre de Manzana de un área equivalente a la que se ocupa y no se generen medianeras expuestas.

6.4.4. Patios Verticales

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano.

6.4.4.1. Dimensiones de los Patios Verticales

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.

Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:

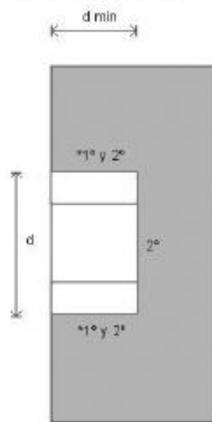
Superficie mínima = 26m^2

Lado mínimo = 4m $R_p = h/d = 4$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.

BORRADOR

Figura 6.4.4.1 Patios Verticales

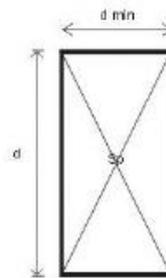
CASO DE ESCALONAMIENTO



$$Rp = \frac{h}{d} = 4$$

$$d \text{ min.} = 4.00 \text{ m.}$$

CASO a)

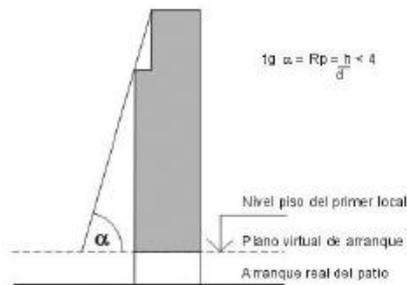


$$Rp = \frac{h}{d} = 4$$

$$d \text{ min.} = 4.00 \text{ m.}$$

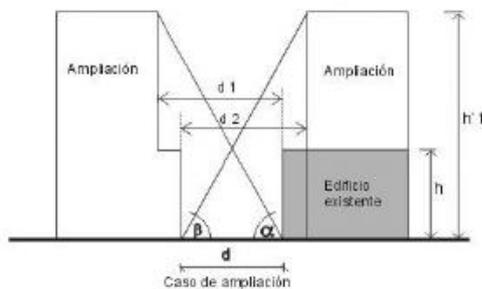
$$\text{Sup. min.} = 26 \text{ m}^2$$

* Deberá verificarse la relación $R_p = \frac{h}{d} = 4$ en el sentido en el cual ventilen e iluminen dormitorios.



$$\text{tg } \alpha = R_p = \frac{h}{d} < 4$$

CASO GENERAL



$$\text{tg } \alpha = R_{p1} = \frac{h_1}{d_1} \leq 4$$

$$\text{tg } \beta = R_{p2} = \frac{h_2}{d_2} \leq 4$$

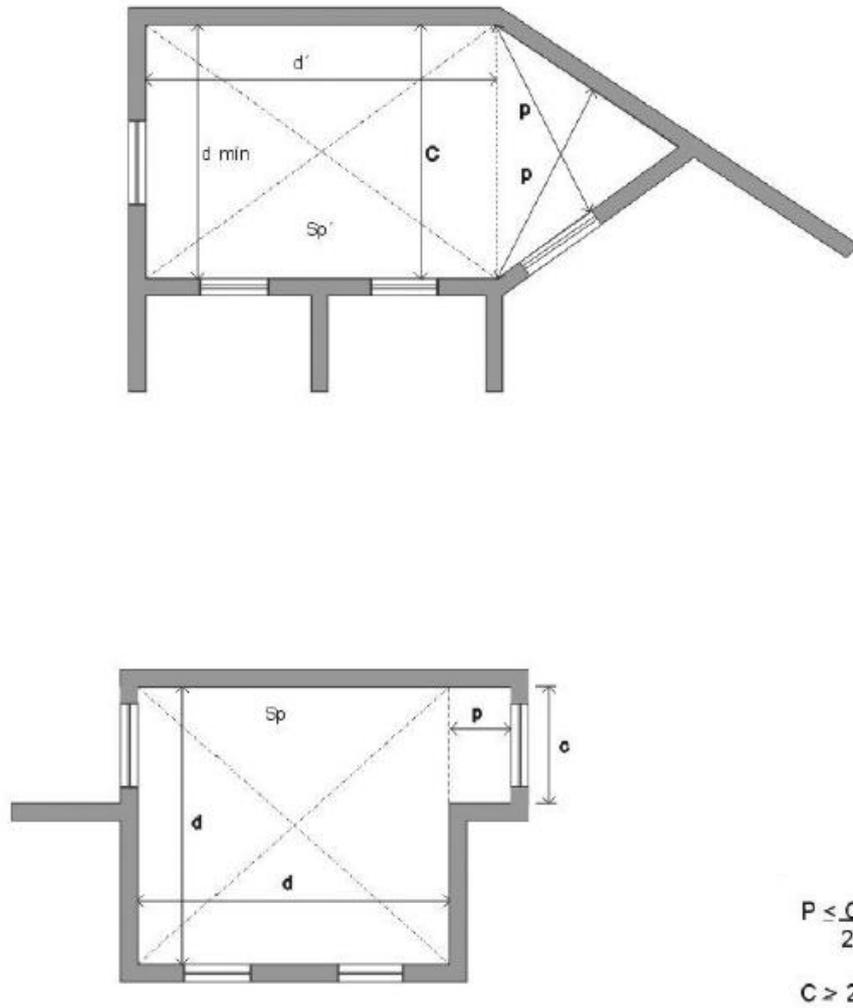
CASO DE AMPLIACION

6.4.4.2. Extensiones Perpendiculares de los patios verticales

Se admiten extensiones perpendiculares siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el párrafo 6.4.4.

La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones perpendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio vertical, según se establece en el párrafo 6.4.4.1 (Ver Figura N° 6.4.4.2).

Figura N° 6.4.4.2 Extensiones Apendicularares de los patios verticales



6.4.5. Arranque de las áreas descubiertas

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca que será fijada por la Dirección, en la medida que conserve la barranca natural.

El arranque de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

6.4.6. Altura de Edificios de Esquina (Rivolta)

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm), hasta una distancia igual al ancho de la calle más angosta, medido desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta.

En este caso, la fachada lateral resultante deberá cumplir las previsiones de fachada. Cuando la distancia (d) diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán igualmente retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de parcela, para acreditarse la altura mayor (HM) y debe constituir fachada.

Figura 6.4.6 Altura de edificios en esquina

Con frente a calles de diferente ancho
 siendo: c. frente de predio
 b. revolta
 a. ancho de calle a
 A. ancho de calle A

Figura a)

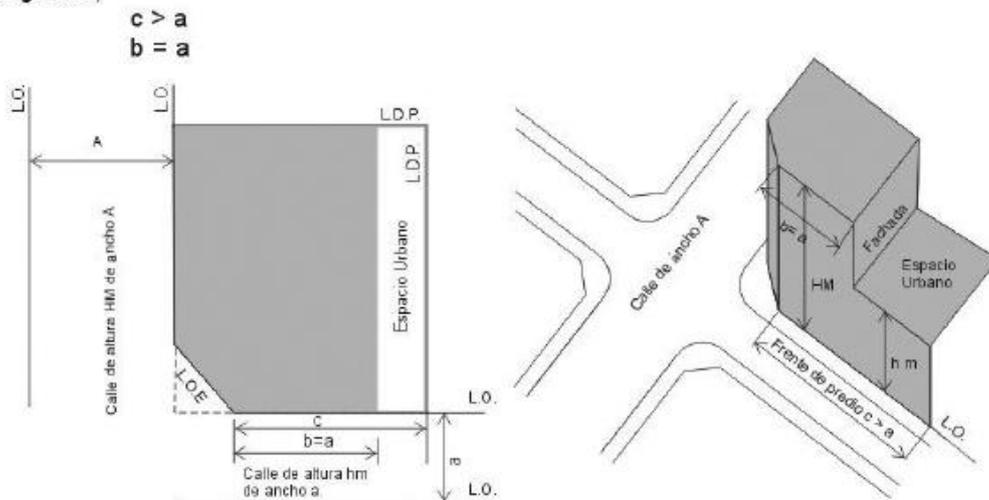
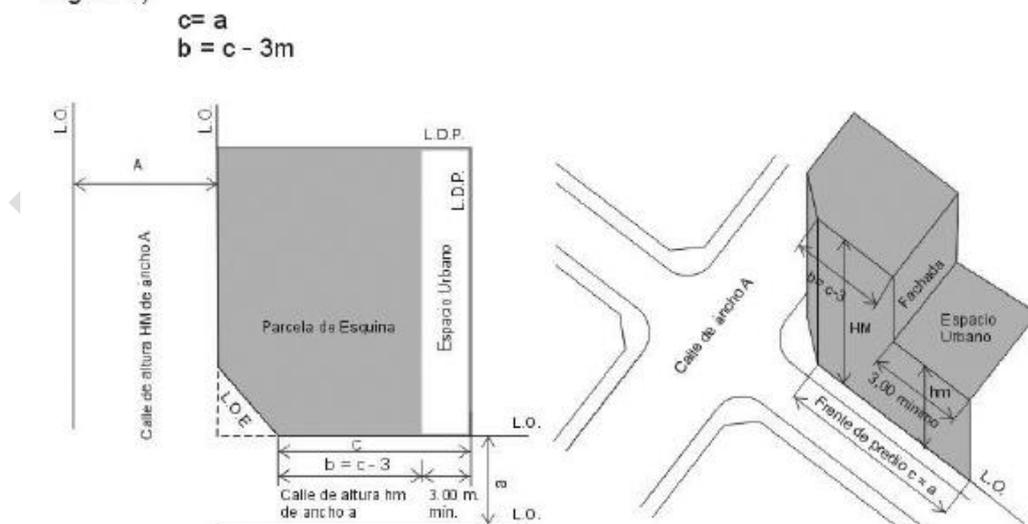


Figura b)



siendo: b , rivolta
 r , retiro de la edificación
 a , ancho de calle a
 A , ancho de calle A

Figura a)

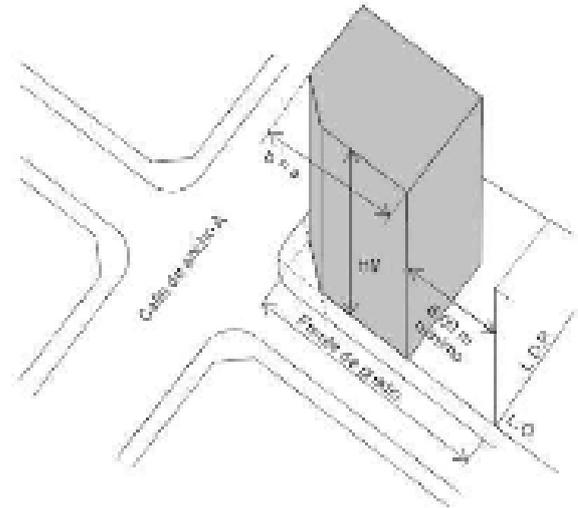
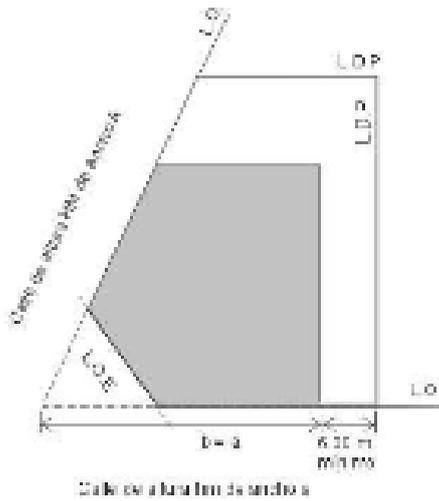
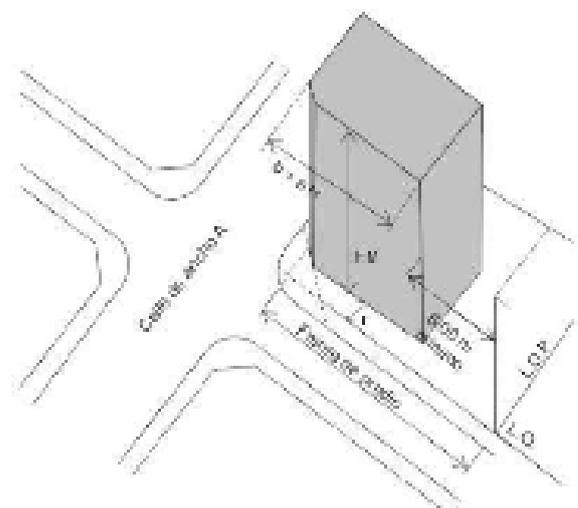
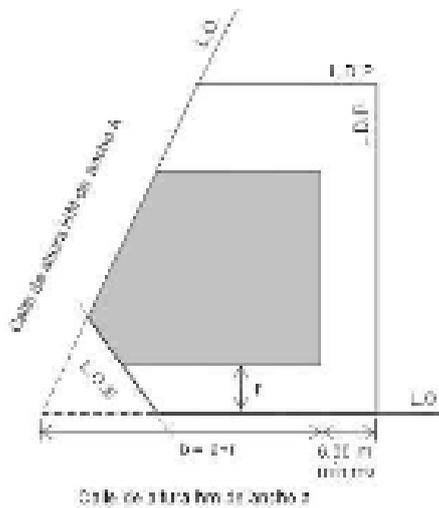


Figura b)



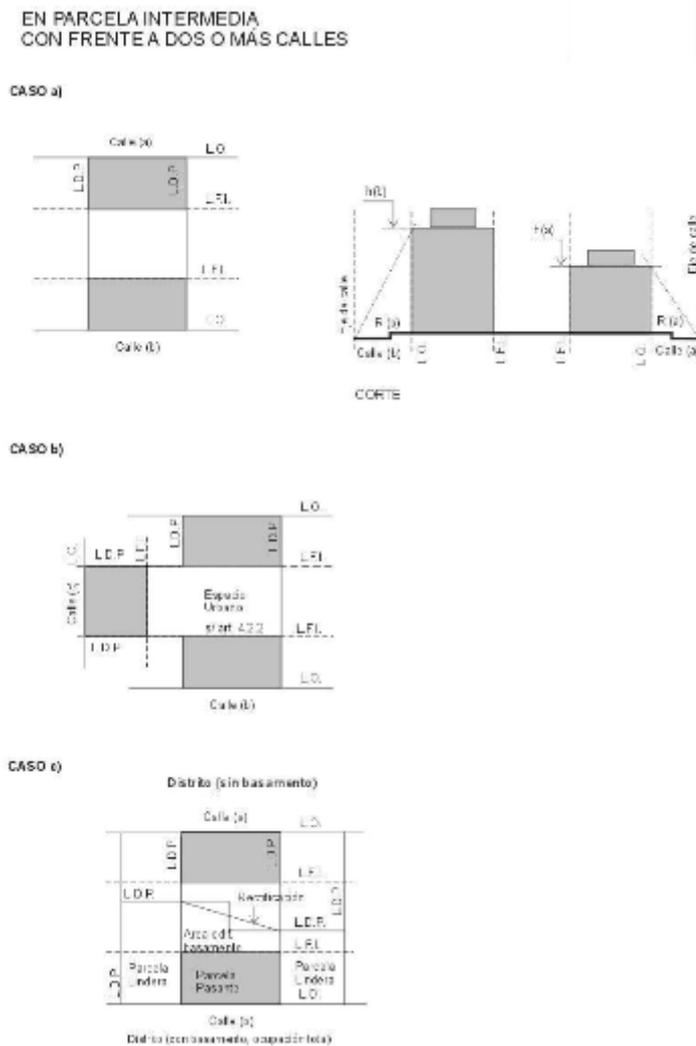
6.4.7. Altura de edificación y ocupación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta la L.F.I. o L.I.B. según corresponda, respetando las normas de edificabilidad en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales. (Ver Figuras N° 6.4.6 a) y b)).

Para el supuesto en que en uno solo de las Áreas a las que pertenece la parcela intermedia se permita una mayor ocupación del suelo, este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes, frentistas a la misma calle de la parcela, en las que se permita la ocupación mayor.

De resultar una línea quebrada ésta podrá regularizarse conforme al criterio compensación de L.F.I..

Figura 6.4.7 Altura de Edificación y Ocupación del Suelo



6.4.8. Edificación con planta baja libre

La planta baja libre no genera incrementos en el espacio edificable ni en la altura máxima permitida.

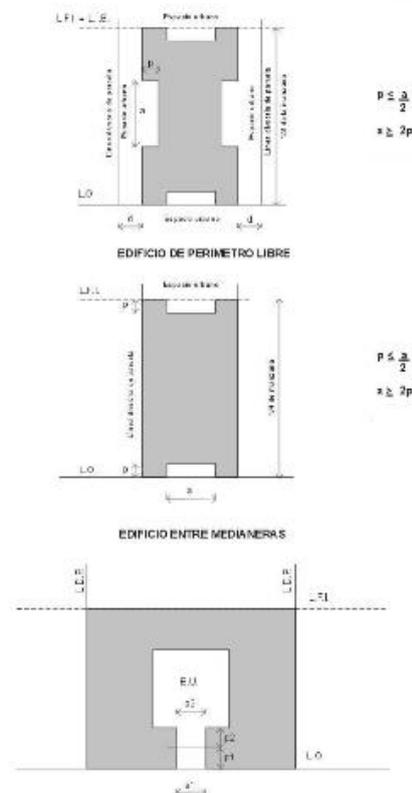
6.5. Espacio Público Interior

Es el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de acústica, ángulo de visión del cielo, asoleamiento, iluminación, privacidad, vegetación, ventilación, visuales exteriores y otros elementos coadyuvantes de un hábitat sustentable, tanto dentro de los predios privados como de los de dominios públicos. En su resguardo se encuentra comprometido el interés público.

Se considera como espacio urbano.

- El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Oficiales (L.O.) y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
- El Centro Libre de Manzana;
- El espacio entre paramentos laterales de los Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el Centro Libre de Manzana;
- El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;

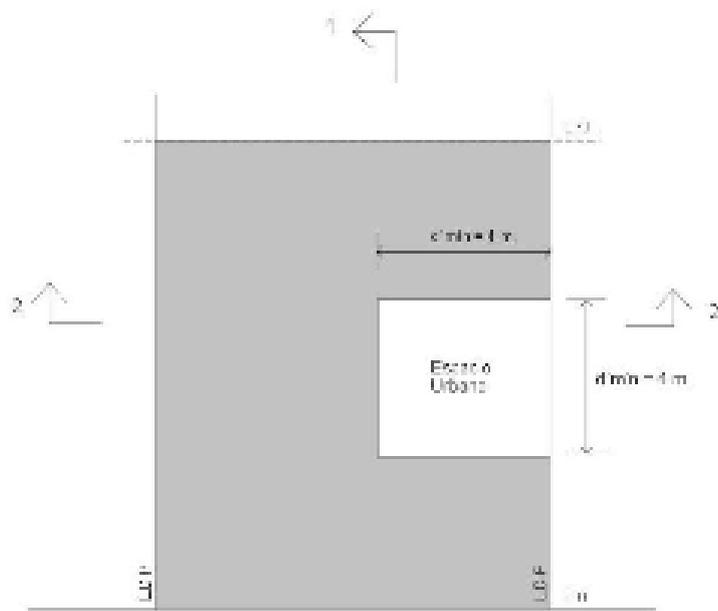
Figura 6.5 Patios Apéndice del Espacio Urbano



EL PATIO APÉNDICE SE CONSIDERA EXTENSIÓN DEL ESPACIO URBANO, POR LO TANTO SE PUEDEN UBICAR ANuncios EN CUALQUIERA DE SUS BORDES A LOS EFECTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Figura 6.5 Caso 1)Espacio Urbano no Vinculado a Otro Espacio Urbano

CASO 1



PLANTA

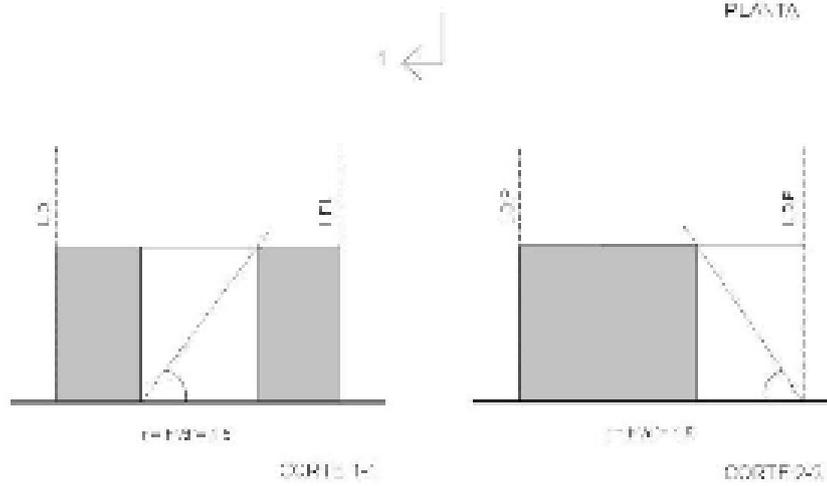
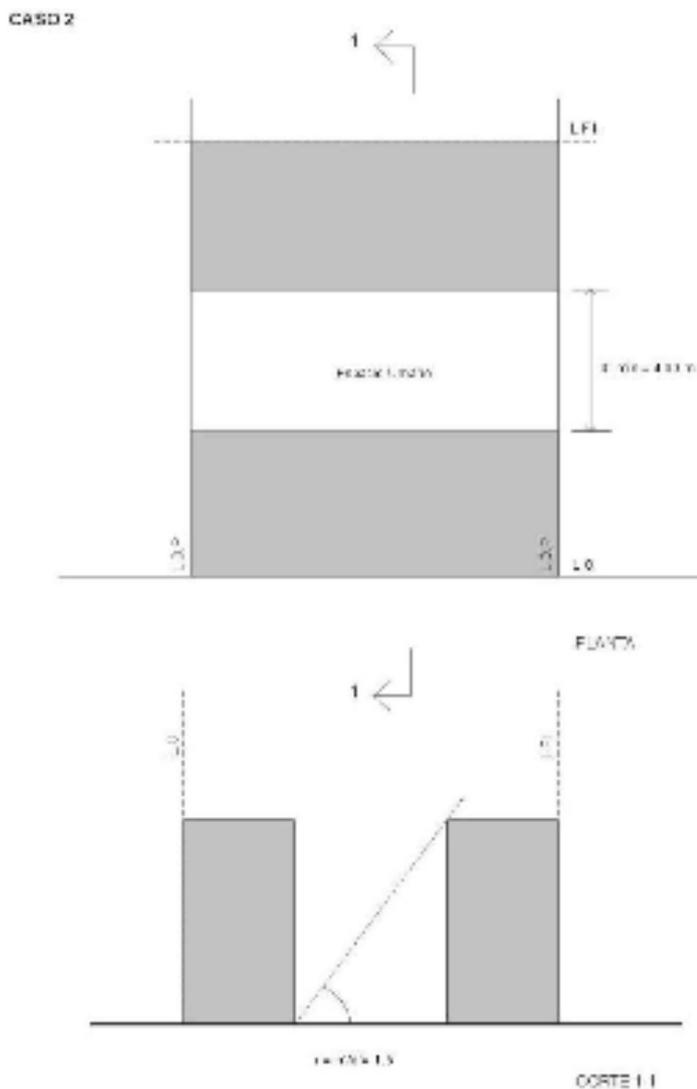


Figura 6.5 Caso 2)Espacio Urbano no Vinculado a Otro Espacio Urbano



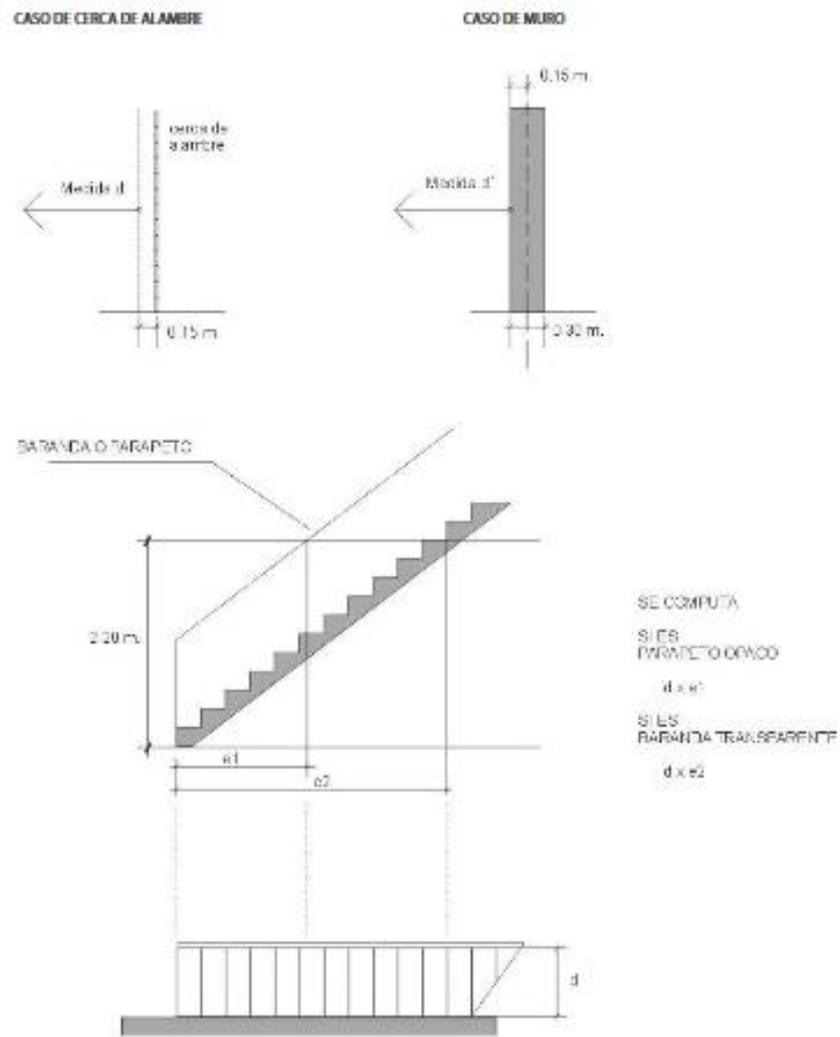
6.5.1. Determinación del espacio público

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte linder a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,15m del eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m sobre el solado del área descubierta (Ver Figura N° 6.5.1).

Sólo se permiten elementos plegables para la ocupación de los espacios públicos interiores.

Figura 6.5.1 Forma de Medir las Áreas Descubiertas



6.6. Tipologías Edilicias

6.6.1. Edificios entre Medianeras

Se considera tal el edificio que completa la edificación entre las Líneas Divisorias Laterales de Parcela, sea en la L.O. o en la L.E. o en la L.O.E..

6.6.2. Edificios de Perímetro Libre

Se consideran tales los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos de 6 metros de altura que se construyan de acuerdo con las normas que para cada área se establecen.

Su aplicación será posible en las Áreas de Desarrollo (AdeD) que los permitan.

Se permitirán en los Corredores Altos (38 m) y Corredores Medios (31 m) siempre que se materialicen con combinaciones tipológicas, conforme a los casos a3, b2 y c del gráfico 6.6.4.1. y cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Se proponga perímetro libre entre parcelas lindantes laterales con otros perímetros libres ya materializados hasta la entrada vigencia de esta norma; o
- b) No genere nuevos muros expuestos en los deslindes de la parcela y cumplan los siguientes requerimientos:

b1) Los lotes involucrados tengan como mínimo 50 metros lineales de L.O. en esquina, o 34 metros de L.O. cuando no involucre esquina e implicando cuatro lotes.

b2) Se utilice la misma capacidad constructiva de los lotes involucrados.

b3) Solo se implanten entre la L.O. y la L.F.I.

b4) Se cumplan los siguientes indicadores:

Plano Límite a 60m

$$r = h / d = 5$$

$r'' = h'' / d'' = 1.5$ (entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la L.I.B. opuesta.

La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación:

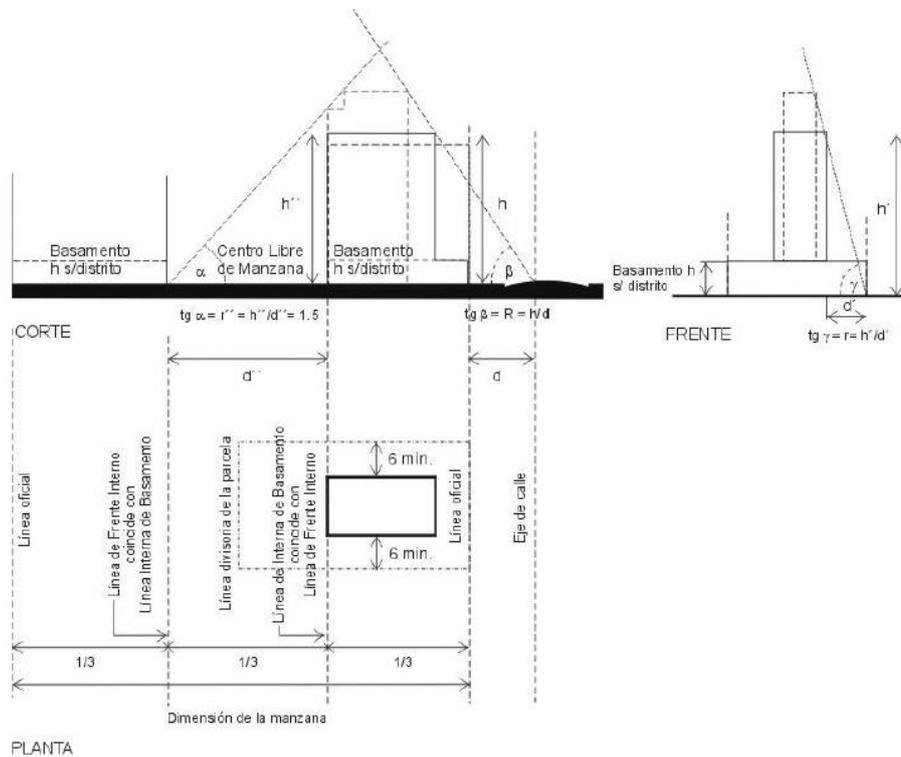
$$h''' / d''' = r/2 \quad \text{En todos los casos } d''' > 12\text{m.}$$

6.6.2.1. Características de los Edificios de Perímetro Libre

La edificabilidad conformada por los Edificios de Perímetro Libre se regula por la capacidad constructiva, el Plano Límite y el valor de las relaciones r . Estas edificaciones incluyen Basamento. Se materializarán siempre en área edificable. (Ver Figura N° 6.6.2)

En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptara el valor promedio.

Figura N° 6.6.2 Altura de Edificios de Perímetro Libre
 Volumen edificable y altura de basamento s/distrito
 valor de las relaciones R y r s/distrito



6.6.2.2. Altura de Edificio de Perímetro Libre

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

- El Plano Límite = 60 metros;
- La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, $r = h'/d'$; y su valor se establecerá en cada uno de las Áreas;
- La relación (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, que cumplirá con la relación $h'''/d''' = r/2$, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos $d''' > 12\text{m}$.

e) En todos los Corredores (C.A. y C.M) o Áreas de Desarrollo (A de D) 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 rebese el plano límite establecido por esta norma, con una superficie cubierta no mayor al 9% (nueve por ciento) de la superficie cubierta 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:

- La superficie total a construir no podrá superar aquella determinada por la aplicación de lo establecido en el Art 6.6.2.2. “Altura de un Edificio de Perímetro Libre” y la capacidad constructiva de los lotes involucrados según b2).
- Ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10m por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r .
- No podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al 25% de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas sólo podrán ubicarse los servicios del edificio como salas de máquina y tanques de agua.
- Serán de aplicación disposiciones generales del Título 6 y las particulares para cada área correspondiente, que no se opongan a lo establecido.

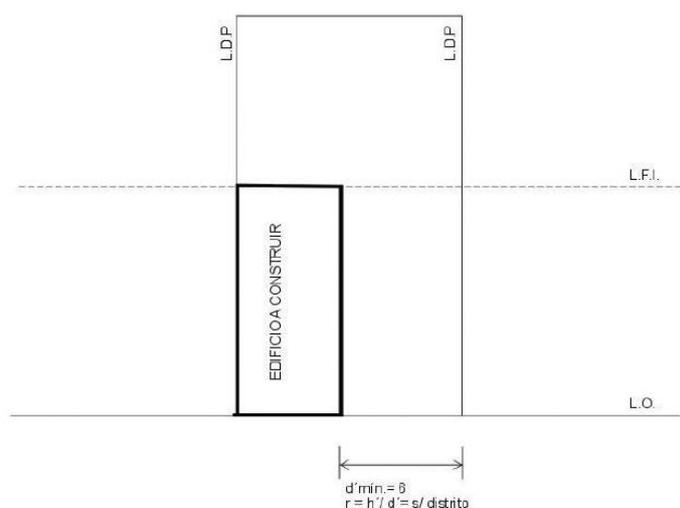
6.6.3. Edificios con Perímetro Semilibre

Se consideran tales los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las Áreas de Desarrollo (AdeD) que ello resulte permitido, estos edificios podrán incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en los diferentes Áreas. Estos edificios serán admitidos, cuando se adosen o no a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente sobre L.O. o L.E..

Solo podrán utilizarse los edificios de Perímetro Semilibre con combinación tipológica.

La edificabilidad conformada por los edificios de perímetro Semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el párrafo 6.6.1 y en cada una de las Áreas para los edificios entre medianeras y la relación $r = h'/d'$ para Edificios de Perímetro Libre, en forma concurrente. (Ver Figura N° 6.6.3)

Figura N° 6.6.3 L.F.I. Edificios de Perímetros Semilibre

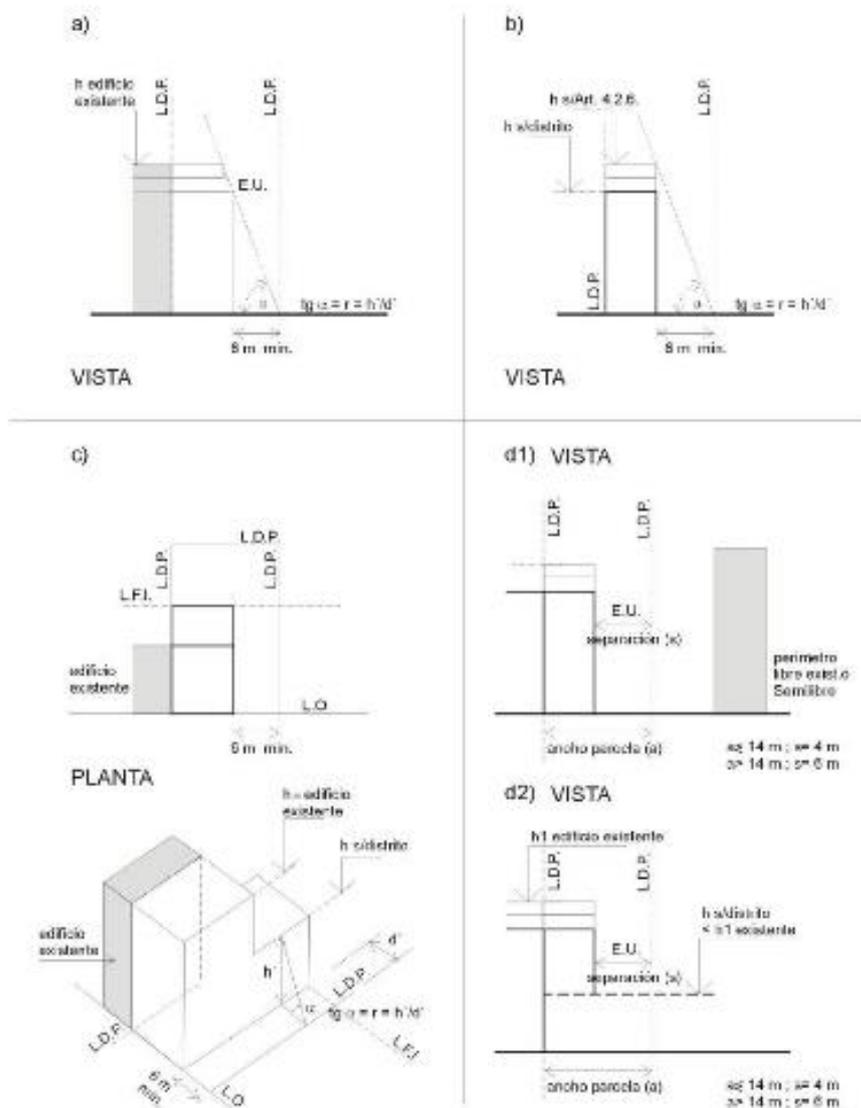


6.6.3.1. Disposiciones particulares

- a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales de los puntos 6.6.1 y 6.6.4;
- b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del párrafo 6.6.2.1 y con la relación $r = h'/d'$ del párrafo 6.6.2.2. inciso b);
- c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación $r = h'/d'$ del párrafo 6.6.2.2, inciso b);
- d) Si el edificio linda con edificio de perímetro Libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro Semilibre, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:
 - i. Parcelas de ancho menor o igual a 14m – retiro mínimo = 4m
 - ii. Parcelas de ancho mayor a 14m – retiro mínimo = 6m
 - iii. En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

Figura N° 6.6.3.1 Disposiciones Particulares

DISPOSICIONES PARTICULARES



6.6.4. Combinación de tipologías edilicias

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas se encuentre ubicada en un Área de Desarrollo del párrafo 6.2.6. o en los Corredores según el párrafo 6.6.2 párrafo 3.

Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se regirá por las normas que le son propias.

6.6.4.1. Disposiciones particulares (Ver Figuras Nos. 5.5.4.1 a1/a2/a3/b1/b2 y c)

a) Volúmenes independientes: De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del párrafo 6.6.2.2;

b) Volúmenes superpuestos: De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos Libres o con cuerpos Semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente.

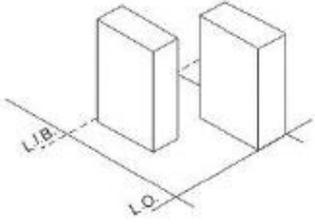
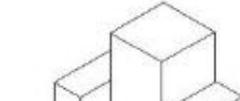
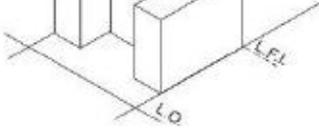
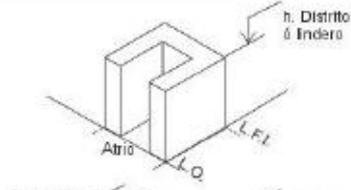
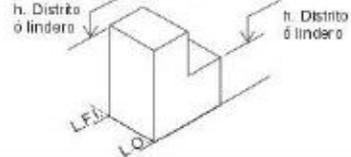
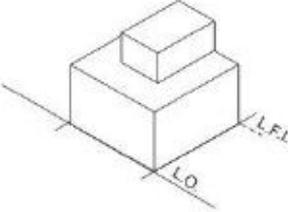
Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen.

Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro Libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en el distrito de zonificación en que se emplacen.

Los casos b y c solo se permitirán en Áreas de Desarrollo.

BORRADOR

Figura N° 6.6.4.1 Combinaciones Tipológicas
CUADRO RESUMEN

Caso a: PERIMETRO LIBRE + SEMILIBRE	a1 Edificio de perímetro libre exento con edificio de perímetro semi libre	
	a2 Edificio de perímetro libre exento con edificio de perímetro semi libre adosado	
	a3 Edificio de perímetro libre superpuesto con edificio de perímetro semi libre	
Caso b: ENTRE MEDIANERAS + PERIMETRO SEMILIBRE	b1 Edificio entre medianeras con edificio de perímetro semi libre	
	b2 Edificio entre medianeras con edificio de perímetro semi libre adosado a existente lindero	
Caso c: ENTRE MEDIANERAS + PERIMETRO LIBRE	c Edificio entre medianeras con edificio de perímetro libre	

La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica.

Asimismo, 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.

Figura N° 6.6.4.1 a1)

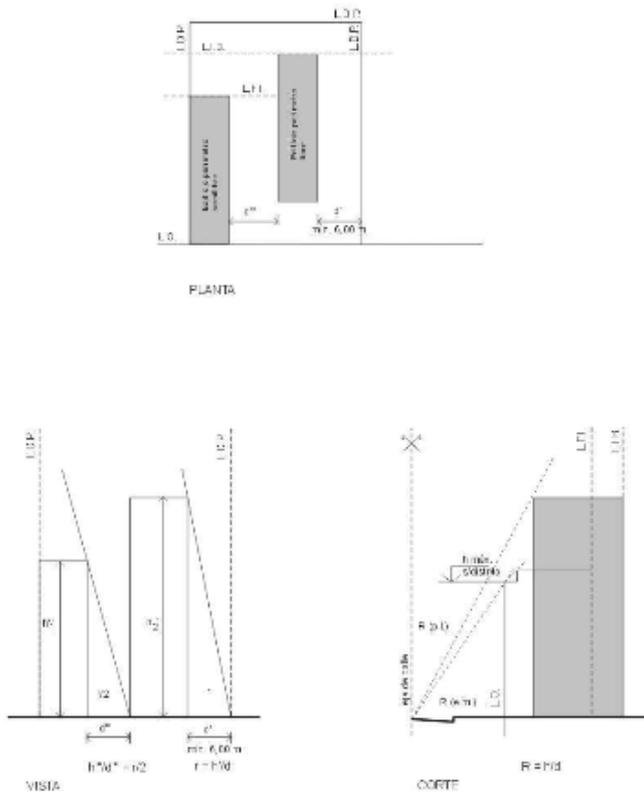


Figura N° 6.6.4.1 a2)

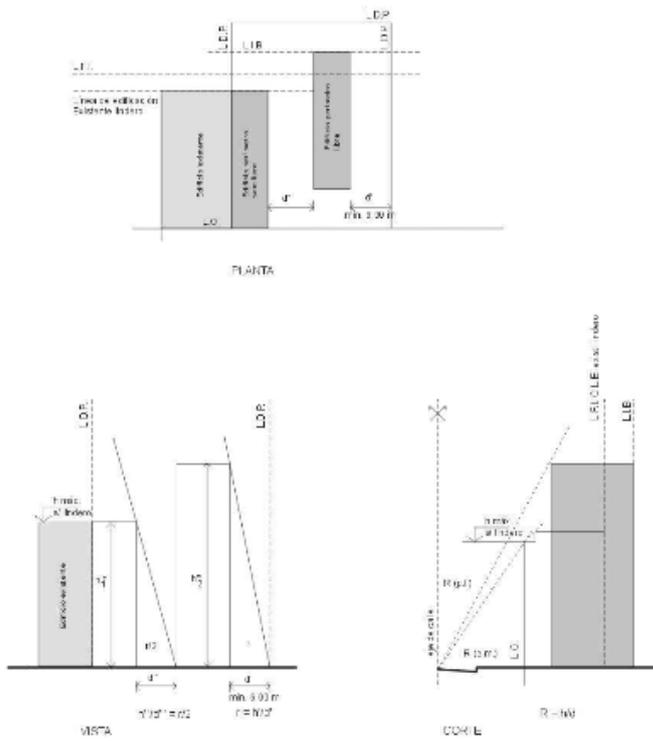


Figura N° 6.6.4.1 a3)

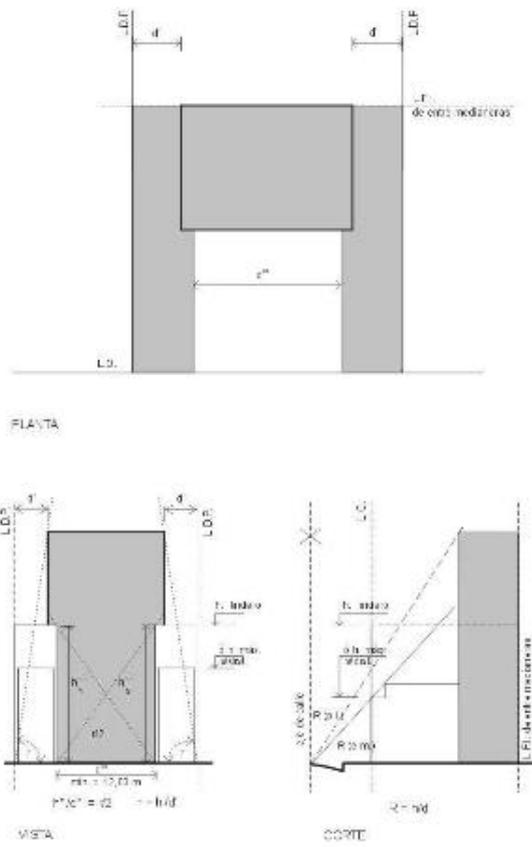


Figura N° 6.6.4.1 b1)

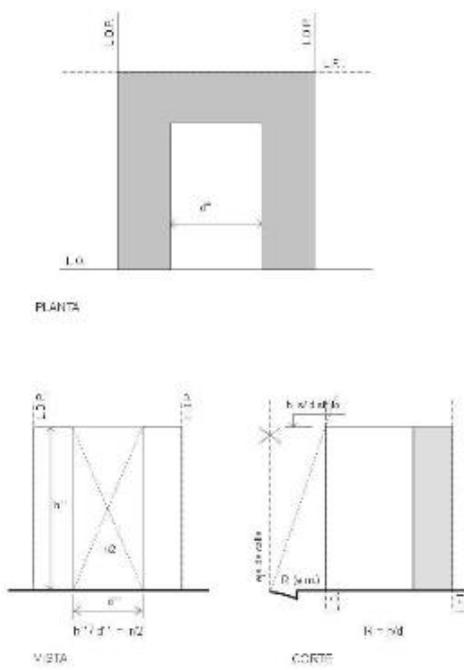


Figura N° 6.6.4.1 b2)

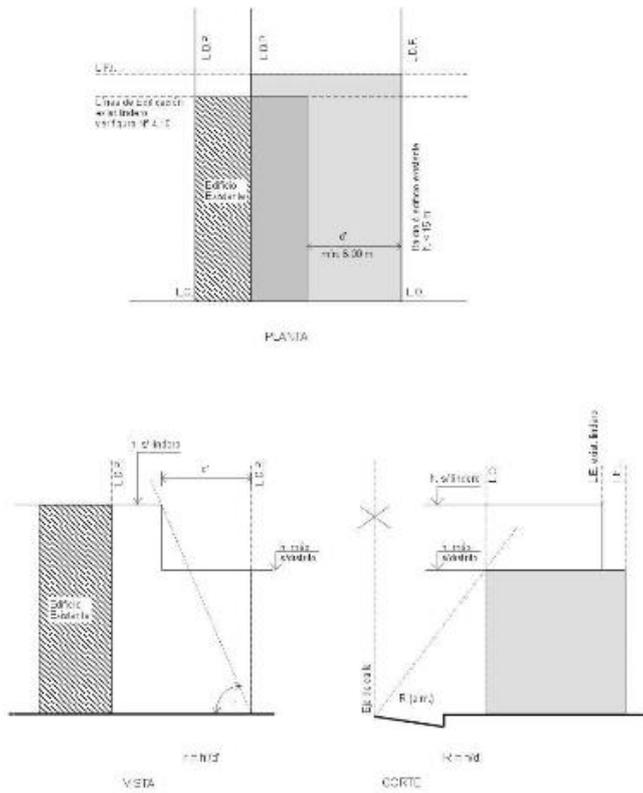
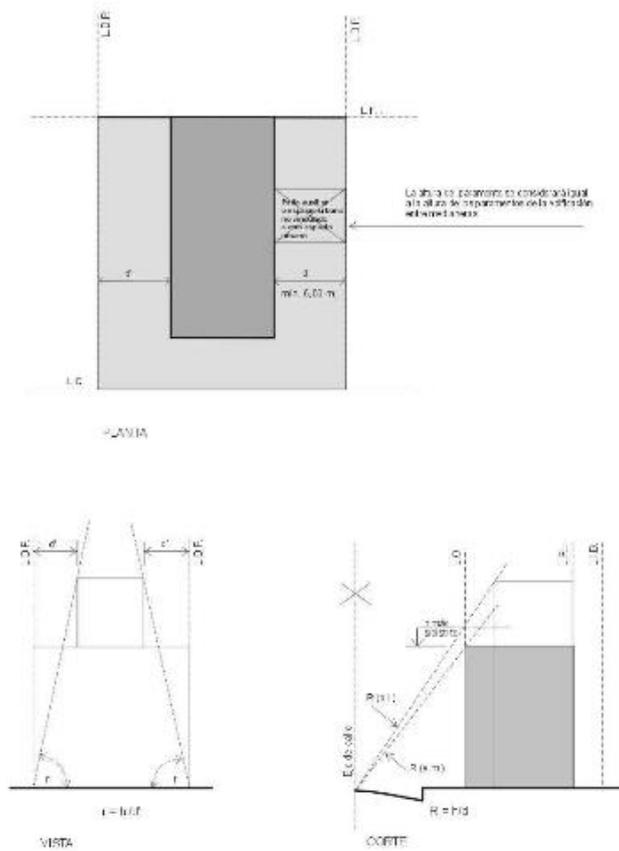


Figura N° 6.6.4.1 c)



6.6.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad

Se autoriza el completamiento de tejido o edificabilidad cuando mínimamente la altura de uno de los edificios linderos superen la altura máxima de la parcela a edificar.

Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

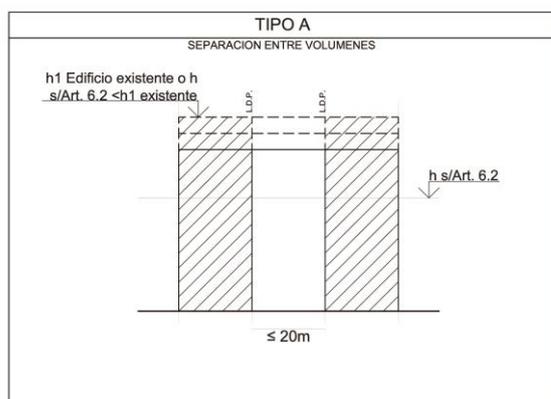
En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada área.

En todos los completamientos de tejidos, se deberá continuar los retiros en altura existentes en linderos.

6.6.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura

En Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura se completa la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios (Ver Figura). Los edificios linderos deben estar materializados o con Planos de Obra Registrados e iniciada su construcción.

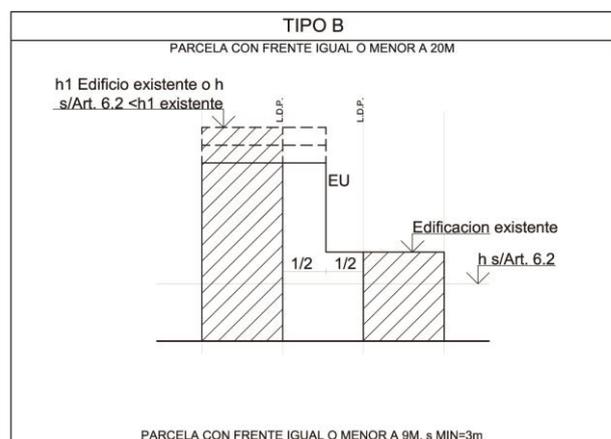
Figura N° 6.6.5.1



6.6.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas

Se podrá completar la edificabilidad construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el parágrafo medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa (Ver Figura).

Figura N° 6.6.5.2)

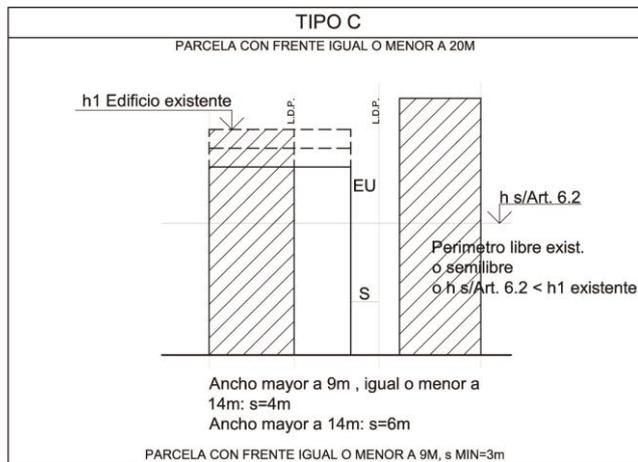


6.6.5.3. Parcelas Flanqueadas por Edificio entre Medianeras y Edificios de Perímetro Libre o Semilibre

Si el edificio linda con un edificio de perímetro Libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro Semilibre y, a su vez, con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

- Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro Libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro Semilibre).
- Parcelas de ancho menor o igual a 14m – retiro mínimo = 4m
- Parcelas de ancho mayor a 14m – retiro mínimo = 6m
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.
- Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras (Ver Figura).

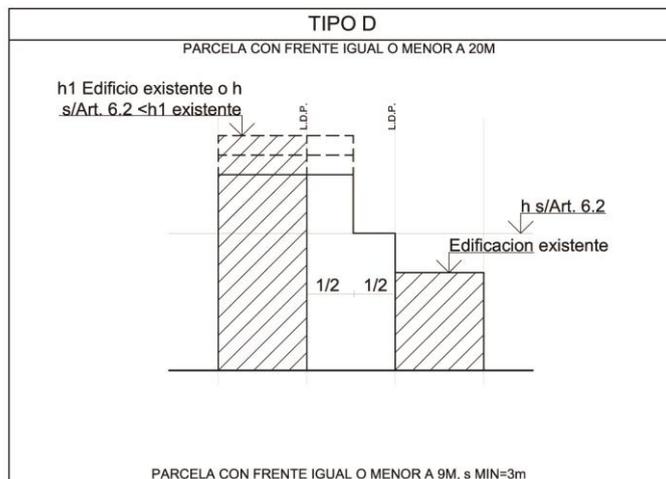
Figura N° 6.6.5.3



6.6.5.4. Parcelas Flanqueadas por un solo edificio y altura de acuerdo a punto 6.2

Se podrá completar la edificabilidad construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el parágrafo medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura establecida en el parágrafo 6.2. (Ver Figura).

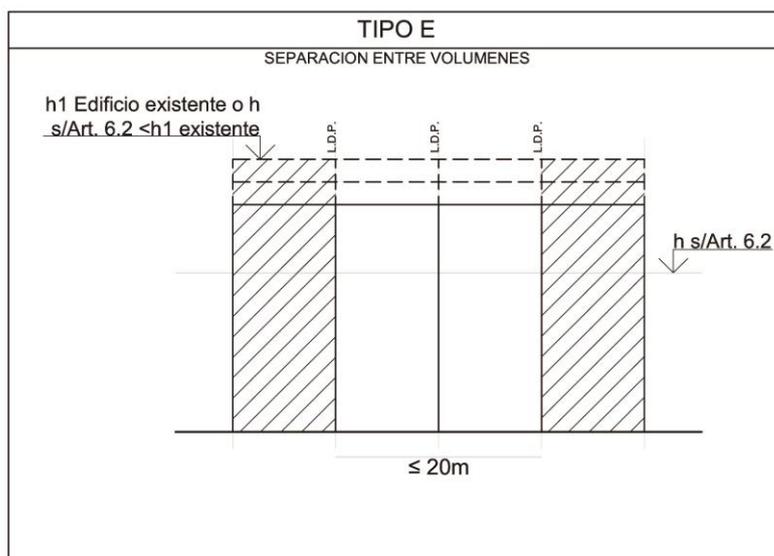
Figura N° 6.6.5.4



6.6.5.5. Parcelas distanciadas por Edificios de igual altura

En parcelas en que la distancia existente entre los edificios materializados sobre la L. O. sea menor o igual a 20 metros, se podrá completar la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios materializados (Ver Figura).

Figura N° 6.6.5.5



6.7. Regulación de Subsuelos

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran túneles con cualquier vestigio de valor arqueológico o sótanos, deberán informar a la Autoridad de Aplicación de su existencia, para su registro y catalogación. La Autoridad de Aplicación podrá aplicar una medida precautoria y dará aviso al Ministerio de Cultura.

En caso de determinarse que se trata de un bien arqueológico por la Autoridad de Aplicación, se establecerán las modificaciones al proyecto para el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario, invitando al propietario a formalizar alguno de los instrumentos de desarrollo territorial del TITULO 10.

En relación a lo Usos de Suelo, en el primer subsuelo se permiten los usos del Área de Mixtura de Usos correspondiente a la parcela, establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5, salvo los usos de las categorías Residencial y Actividades Especiales. A partir del segundo subsuelo sólo se permiten Estacionamientos y los usos de la categoría Depósito (salvo para sustancias peligrosas).

La edificabilidad bajo suelo tiene su límite máximo conforme indica el párrafo 3.11 y los equipamientos comunes del edificio.

6.8. Servidumbres

Los propietarios podrán establecer servidumbres perpetuas limitativas de sus edificabilidades. Las mismas serán registradas por la Autoridad de Aplicación en materia Catastral.

6.9. Limitación de Altura Aeronáutica

Cuando se proyecten edificios nuevos o se incremente la altura de los edificios existentes ubicados entre el Río de la Plata y una línea marcada a trazos en el plano de Delimitación de aproximación al Aeroparque o a helipuertos, deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencia de medida de altitudes expedido por Autoridad Aeronáutica competente.

6.10. Cinturón Digital

a) Delimitación: Apruébase la zona de afectación del cinturón digital y sus corredores radioeléctricos, tal como se grafica en el Plano N° 6.9 a).

b) Procedimiento: Apruébase la siguiente metodología que tiene como objetivo el disponer datos ciertos para encarar construcciones en las parcelas afectadas por los corredores radioeléctricos y que superen los 35m de altura sobre la cota de la parcela.

La Autoridad de Aplicación en materia Catastral realizara estudios tendientes a lograr gráficamente la afectación parcelaria del cinturón digital y suministrara a todo propietario que lo solicite la cota del plano límite, hasta el cual se podrá levantar la edificación que se construya en la parcela.

El grafico N° 6.9b) determina el método a seguir para obtener el plano límite correspondiente a cada parcela, partiendo de los nodos y distancias determinadas en el mismo.

c) Por sobre el plano límite determinado para cada parcela, no podrá sobresalir ningún elemento componente del edificio ni de sus instalaciones complementarias, incluso antenas y conductos.

d) Toda construcción a ejecutarse en las parcelas afectadas por el cinturón digital que superen los 35m de altura deben presentar, con la documentación requerida para lograr el permiso de obra, el certificado a otorgar por la Autoridad de Aplicación en materia Catastral determinando el plano límite correspondiente a la parcela.

6.11. Establecimientos Educativos

En aquellos casos en que la conformación parcelaria existente impida el parcial o total cumplimiento de normas edificatorias contenidas en el Código de Planeamiento Urbano, los proyectos destinados a la construcción de edificios educacionales públicos y privados deberán responder a las normas siguientes, además de las generales que no se les opondrán:

1.1 Edificios educacionales entre medianeras

a) Altura máxima edificable

H = 17,60m

b) Línea de Frente Interno

Se ubicará a 30m de la Línea Municipal.

c) Retiro de frente

En la Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (USAB) se retirará la edificación a 3m tras la L.O.

1.2 Edificios educacionales con perímetro libre

Se regirán por las normas generales de cada parcela

1.3 El espacio urbano podrá contarse a partir de la cota 3,50m con respecto a la cota de parcela.

B) De las excepciones: Serán contempladas y darán origen a estudios particularizados realizados por el Consejo, con carácter previo a las normas especiales que dicte para cada establecimiento, en los siguientes casos:

a) Parcela lindera con edificios existentes entre medianeras, cuya altura supera la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

b) Parcela lindera con un edificio de perímetro libre y con otro entre medianeras cuya altura sea superior a la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

c) Remodelación y/o ampliación de edificios existentes;

d) Centro de manzana ocupado por edificios existentes de improbable pronta renovación urbana por la data reciente de su construcción.

En cada caso particular, las normas especiales que se dicten contendrán condiciones a cumplir con relación al espacio urbano, así como al tratamiento arquitectónico de volúmenes edificados y paramentos de muros divisorios a la vista, de modo que el edificio resultante encuadre adecuadamente en el paisaje urbano.

6.12. Antenas

En el presente punto se regula la localización de estructuras de soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas, equipos de transmisión, con la finalidad de compatibilizar la funcionalidad de dichos elementos con la preservación del espacio urbano, minimizando su ocupación y la contaminación visual.

6.12.1. Procedimiento general

Las solicitudes de localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión, deben acreditar el uso de tecnología y la adopción de técnicas y recaudos necesarios para minimizar el impacto visual y medioambiental de las mismas, de acuerdo con las previsiones del artículo 28 de la Constitución de la Ciudad.

Las solicitudes de localización de contenedores o shelters y/o de estructuras soporte de antenas, deberán ser acompañadas de un fotomontaje del proyecto de instalación que permitan conocer a priori el resultado de la propuesta formulada por el solicitante.

El Consejo asimilará, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística, las nuevas tipologías de estructuras soporte de antenas que se presenten, a las tipologías definidas y reguladas en la presente.

6.12.2. Condiciones de aprobación en predios privados

a) Unidades Baja Mixtura de Usos (1): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

b) Unidades de Media Mixtura de Uso A (2): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

- c) Unidades de Media Mixtura de Uso B (3) con Depósito: Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio
- d) Unidades de Alta Mixtura de Usos (4): Se autorizará la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
- e) En las los APH, en edificios catalogados y/o monumentos históricos nacionales únicamente: se autorizará la localización de contenedores o shelters y/o estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo, previo dictamen favorable del Consejo, la que evaluará que dicha localización no altere, de manera relevante, la estética urbana y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento.

6.12.3. Condiciones de aprobación en dominios del Estado

Para las áreas UP, RUA, Vías Troncales y otros espacios públicos de dominios del Estado, se aplicará el mismo criterio que para las APH, deberán tenerse en consideración las condiciones de seguridad propias de dichas áreas.

6.12.4. No Sustitución de la Evaluación de Impacto Ambiental

La autorización de localización de estructura soporte de antena no otorga derecho a su instalación hasta tanto no se cumplan, en debido proceso, los requisitos previstos por la Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 5.666), para su certificación ambiental y el registro de planos de instalación electromecánica conforme a la normativa vigente.

TITULO 7. GARANTÍAS DEL HÁBITAT

7.1. Garantías del Hábitat

Este Título establece las siguientes garantías para la protección del hábitat de la Ciudad de Buenos Aires.

7.1.1. Prohibición de Barrios Cerrados

Queda prohibida en la Ciudad de Buenos Aires la aprobación y materialización de barrios con perímetros cerrados. Las calles públicas no podrán tener cerramientos permanentes.

7.1.2. Equidad de Género e Inclusión

El Código garantiza la diversidad de género e inclusión social tanto en el acceso como en el uso y en el goce de los espacios públicos y los equipamientos urbanos. Asimismo, se promueve una gestión urbana y ambiental que responda a las necesidades del conjunto de los habitantes de la Ciudad, eliminando las barreras urbanas que pueda percibir cualquiera de los géneros y grupos sociales, brindando facilidades edilicias y territoriales.

La inclusión social se genera como producto de la interacción entre actores de la sociedad mediante una trama de acuerdos que dan solución a problemas públicos. Una ciudad con plena inserción e igualdad de oportunidades para todos representa la legitimación de las políticas urbanas que el Código Urbanístico recupera -con particular perspectiva de género¹³.

En este marco, aporta respuestas a un proyecto de ciudad que satisfaga sus demandas de equidad, de reconocimiento, de vivencia diversa y de redistribución en paridad. En tal sentido, promueve la igualdad de oportunidades, la aceptación de la diversidad y la sustentabilidad del ambiente. El concepto de género transversaliza con múltiples colectivos para mejorar la calidad de vida urbana y colabora de este modo en la construcción de una ciudad más democrática.

El Artículo 18 de la Constitución local señala que: “La Ciudad promueve el desarrollo humano y económico equilibrado, que evite y compense las desigualdades zonales dentro de su territorio”. Teniendo en cuenta este principio constitucional, uno de los principales desafíos que enfrenta la Ciudad es la inclusión social, en los procesos que conducen a la adopción y definición de políticas de Estado.

Por ende, el ordenamiento del suelo promueve la dotación de equipamientos y la provisión de servicios públicos que permitan equiparar las oportunidades de la población o el lugar en el cual resida. En consecuencia, este marco normativo garantiza la inclusión y accesibilidad a todas las personas, teniendo en cuenta las diferentes identidades, edades y capacidades, para lo cual el P.E. generará el Programa de Actuación del parágrafo 10.11.3.

¹³ Plan Estratégico Buenos Aires 2016, con perspectiva metropolitana (2010), Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad: Consejo de Planeamiento Estratégico.

7.1.3. Urbanizaciones Futuras¹⁴ (UF)

Corresponden a terrenos de propiedad pública, aun no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas a uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

Estas Áreas están destinadas a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, en base a normas y programas especiales.

Se delimitarán según Plano de Edificabilidad y Usos

7.1.3.1. Disposiciones particulares

En estas Áreas podrá mantenerse el uso o estado actual de cada una y solo se permiten obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique, y siempre que los mismos sean compatibles con las zonificaciones adyacentes.

La situación existente, solo podrá ser modificada en los siguientes casos:

a) En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el parágrafo 3.13.1 de este Código.

b) En los bajo viaductos ferroviarios, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el parágrafo 3.13.2 de este Código.

c) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y no afectados directamente a la explotación, solo se podrán efectuar obras de conservación y refacción siempre que no se modifique la parte estructural, los muros de cerramiento, y no se amplíe superficie. Solo cuando la construcción existente lo permita, se admitirá localizar los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4), siempre que los mismos resulten compatibles con las áreas de mixtura de usos adyacentes.

d) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y afectados directamente a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el primer Parágrafo de este inciso sobre Disposiciones particulares.

En los casos contemplados en los incisos a), b) y c) la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística, deberá intervenir, con carácter previo a cualquier tipo de obra y habilitación de los usos, poniendo especial énfasis en la preservación de las áreas de uso público. Las habilitaciones que en estos casos se concedan, tendrán carácter precario e intransferible, quedando limitadas al tiempo que dure la concesión ferroviaria respectiva.

En el caso contemplado en el inciso d) como así también para cualquier otro cambio el mismo deberá ser sometido a estudio, para la futura planificación o urbanización de estas áreas, bajo normas especiales que requerirán aprobación legislativa.

7.1.4. Ribera Accesible

Se promueve la maximización de la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que rodean a la ciudad, a través de las siguientes acciones:

a) Garantizar la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.

¹⁴ Ver Anexo. Normas Complementarias

b) Asegurar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

c) Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística, incorporando equipamientos.

d) Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

e) Con respecto al Riachuelo:

1. Promover la concreción de su saneamiento y de un mayor número de cruces.

2. Promover la construcción de los colectores costeros previstos en el Plan Hidráulico.

f) Con respecto al Río de la Plata se deberá resolver el acceso franco de la población a la ribera, recuperando el camino de ribera y mejorando la conectividad transversal.

La misma tendrá un ancho adyacente a la línea de ribera entre 35 y 50 mts.

7.1.5. Urbanización Parque (UP)¹⁵

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Se delimitarán según el plano N° 3.2 sobre Mixtura de Usos de Suelo.

En estas Áreas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

7.1.6. Parques Metropolitanos

Se consideran Parques Metropolitanos al Parque Tres de Febrero, los Parques de Costanera Sur, la Reserva Ecológica y el Parque Almirante Brown. El P.E. podrá incorporar nuevos Parques Metropolitanos.

En éstos el diseño del espacio público seguirá las pautas del art. 9° del Plan Urbano Ambiental, Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 5.666).

7.1.7. Ciudad Verde

La planificación de la actividad urbanística en la Ciudad considera al espacio público como ámbito de valor social, ambiental, cultural, económico y paisajístico, que posibilita la integración social y urbana, fomentándose la calidad ambiental de la Ciudad a través de las siguientes acciones.

7.1.7.1. Conectores Verdes

Se considera Conector Verde a aquella vía de circulación que esté conformada por arterias parquizadas que interconecten diferentes espacios verdes urbanos.

En los espacios públicos de las vías públicas estatales los diseños responderán a las siguientes pautas:

a) Se destinará a circulación peatonal una proporción del ancho de la arteria y se incorporará arbolado público, mobiliario urbano y espacios de estancia.

b) Se privilegiará la circulación peatonal y se incorporarán espacios adecuados que permitan el descanso del peatón y la interacción social. Las intersecciones de arterias contarán con medidas de pacificación de tránsito y facilidades para el cruce peatonal.

¹⁵ Ver Anexo. Normas Complementarias

Se incorporará en la arteria un espacio destinado a la circulación de bicicletas, que deberán estar conectadas a la red general de bicisendas de la Ciudad y contar con una reserva de espacio apropiado para su estacionamiento.

7.1.7.2. Programa de Espacios Verdes de Proximidad

Los espacios verdes de proximidad son aquellos destinados al uso cotidiano por parte de los residentes ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a 5 minutos (aproximadamente una distancia de 400 metros). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas, recreativas y de tipo contemplativo. Estos espacios tienen como objetivo:

- a) Mejorar la calidad ambiental en la escala microurbana a través de las prestaciones ambientales que ofrecen estos espacios. Su arbolado y vegetación contribuyen a la oxigenación, a la infiltración del agua de lluvia, a la regulación del microclima del entorno inmediato del espacio verde y a la mitigación de la contaminación.
- b) Contribuir a la salud psico-física y social de la población mediante la conformación de un entorno urbano saludable, que reduzca el stress urbano, pacifique el tránsito, amortigüe la contaminación en todas sus formas e incorpore espacios apropiados para la realización de actividad física, cultural y recreativa.
- c) Contribuir al empoderamiento de las mujeres para que se apropien del espacio público, generando mejores condiciones de seguridad.
- d) Contribuir a la generación de espacios verdes en áreas de edificabilidad con alta compacidad y densidad poblacional.

7.1.7.3. Techos Verdes

En las zonas que la Autoridad de Aplicación en materia Hídrica defina como Zona de Riesgo Hídrico, será obligatoria la aplicación del apartado sobre Cubierta de Techos Verdes del Código de Edificación¹⁶, para la aprobación de obras nuevas, modificaciones y/o ampliaciones de obras.

7.1.7.4. Reserva de Árboles

Todo proyecto de construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado público existente o el lugar reservado para futuras plantaciones.

La solicitud del Certificado Urbanístico obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente de la parcela.

Serán de aplicación los artículos 14 y 15 de la Ley N° 3.263 (texto consolidado por Ley N° 5.666) o de las normas que los reemplacen o modifiquen, cuando por la localización del arbolado resulte imposible dar cumplimiento a la normativa vigente para el uso de suelo correspondiente. En este último caso, la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 3.263 (texto consolidado por Ley N° 5.666) deberá tomar intervención a los efectos de la evaluación técnica y eventual aprobación de las modificaciones que se propongan al arbolado público, en el plazo máximo de 40 días.

¹⁶ Art. 4.15.4 del Código de Edificación

7.1.7.5. Ralentización del agua lluvia captada

Se entiende por ralentización el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica el apartado sobre Ralentización del Código de Edificación¹⁷.

En las áreas que según determine la Autoridad de Aplicación en materia Hídrica no se encuentren en Zona de Riesgo Hídrico se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie de la parcela afectada a Centro Libre de Manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento.

El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio edificio según indica el apartado sobre Ralentización del Código de Edificación¹⁸.

7.1.7.6. Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana

Se garantiza que el espacio absorbente del Centro Libre de Manzana será del 30%.

7.1.8. Compromiso Ambiental

La presente garantía del hábitat complementa el parágrafo 7.1.7 sobre Ciudad Verde del presente Código, fijando las siguientes estrategias que promueven la Sustentabilidad Urbana y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático:

- a) Toda obra nueva mayor a 200m² y con una altura superior a 10,50m deberá cumplir el Compromiso Ambiental que se regula en el presente como diseño preventivo frente a los riesgos ambientales de inundabilidad, isla de calor y restauración de biodiversidad;
- b) Frente a cada tipo de riesgo se definirán estrategias específicas de acción por el P.E.;
- c) El P.E. definirá mínimamente tres áreas de mayor a menor de vulnerabilidad hídrica y de riesgo térmico;
- d) Respecto de la restauración de biodiversidad, la estrategia será de exigencia común en toda la Ciudad;
- e) El P.E. definirá un sistema de puntajes para la implementación de cada estrategia del parágrafo 7.1.8.1, el que resultará en la aplicación de una reducción del Impuesto Inmobiliario, tasa retributiva de los servicios de Alumbrado, Barrido y Limpieza, mantenimiento y conservaciones de Sumideros, según los porcentajes que se fijen por el P.E..

7.1.8.1. Estrategias de Compromiso Ambiental

Las siguientes tres estrategias de Sustentabilidad Urbana constituyen los principales pilares del Compromiso Ambiental:

- a) Prevención de la Isla de Calor: la prevención de la Isla de Calor tiene como objetivo que la situación urbana de acumulación de calor, debida a la gran masa construida que recibe la radiación solar durante el día y que devuelve dicha

¹⁷ Artículo 3.7.4.1 del Código de Edificación.

¹⁸ Artículo 3.7.4.1 del Código de Edificación.

energía a la atmósfera en forma de calor, disminuya a través de la incorporación de superficies vegetadas y/o colores claros en los materiales de construcción que absorberán menos calor, contrarrestando así su perjudicial efecto.

b) Manejo del Agua de Lluvia: El manejo del agua de lluvia tiene como objetivo disminuir la presión sobre los sistemas pluviales locales, recuperar superficie permeable aumentando la infiltración local y lograr la concientización del uso de agua de lluvia como un recurso, reduciéndose el uso de agua potabilizada en usos que no es necesaria tal condición.

c) Restauración de la Biodiversidad: la Restauración de la Biodiversidad tiene como objetivo la reincorporación de vegetación nativa dentro de las parcelas, aumentando la cantidad de espacio verde con funciones ecosistémicas positivas y revaloración del paisaje.

7.1.8.2. Herramientas y Requerimientos de Compromiso Ambiental

A continuación se enuncian las herramientas y requerimientos de compromiso ambiental que serán reglamentadas por el P.E., las cuales no constituyen un listado taxativo:

- a) Prevención del efecto Isla de Calor
 - Techos Fríos
 - Techos Verdes Extensivos
 - Techos Verdes Intensivos
 - Muros verdes sin fertirriego en fachas Norte y Noroeste
 - Vegetación Nativa
- b) Manejo del Agua Lluvia
 - Infiltración, recolección y reuso
 - Superficie absorbente sobre el suelo natural o sobre losa
 - Superficie semi absorbente sobre terreno natural o losa
 - Vegetación nativa
- c) Biodiversidad
 - Superficie Vegetada Nativa
 - Superficie de césped menor
 - Incorporación de arbolado nuevo o de arbolado nuevo nativo
 - Protección del arbolado existente

7.1.9. Asoleamiento en Predios Privados

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más Edificios de Perímetro Libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento de conformidad al apartado sobre Iluminación y Ventilación de Locales del Código de Edificación¹⁹.

7.2. Unidades de Equipamiento Especial (EE)

Corresponde a la localización de usos singulares que, por sus características, requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional, y tal especificidad del uso condiciona su constructividad.

Se delimitan según plano N° 3.2 de Mixtura de Usos de Suelo.

¹⁹ Artículo 3.3.4 del Código de Edificación

Los Usos de Suelo son aquellos específicos de la actividad principal de que se trate y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

7.2.1. Disposiciones especiales

Intervendrá la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística en todo acto o disposición de carácter edilicio mientras el uso principal se mantenga y las intervenciones y/o nuevas construcciones complementarias no superen el 20% de la superficie total de la parcela.

Cuando la situación del predio pretenda ser alterada afectando una superficie superior al 20% del total de la parcela o se incorporen usos que alteren el carácter predominante o se pretenda desafectar el uso principal de la misma, la cuestión deberá ser sometida a estudio de la Autoridad de Aplicación, la cual evaluará la propuesta, remitiéndola a la Legislatura para su tratamiento.

7.2.2. Enumeración

El siguiente cuadro Equipamiento Especiales

Cuadro N° 7.2.2 Equipamientos Especiales

Equipamientos Especiales	
EE – 1	Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes
EE – 2	Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos
EE – 3	Ciudad Universitaria
EE – 4	Instituto Geográfico Nacional
EE – 5	Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares
EE – 6	Universidad Tecnológica Nacional y Museo – Establecimiento Educativo de Nivel Medio
EE – 7	Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón
EE – 8	Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.
EE – 9	Centro de Transferencia de Cargas Sur
EE – 11	Centro Deportivo La Vuelta de Obligado
EE – 12	Club D.A.O.M.
EE – 13	Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)
EE – 14	Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca
EE – 15	Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich
EE – 16	Hospital de Pediatría Profesor Dr. Juan P. Garrahan
EE – 17	Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo, CENARESO
EE – 18	Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde

EE – 19	Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich
EE – 20	Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero
EE – 21	Policlínica Bancaria 9 de Julio
EE – 22	Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)
EE – 23	Asilo San Miguel
EE – 24	Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear– Hogar de Ancianos San Martín
EE – 25	Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio
EE – 26	Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca
EE – 27	Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna
EE – 28	Maternidad María Nogués de Mouras
EE – 29	Hospital Británico
EE – 30	Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz
EE – 31	Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán
EE – 32	Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Rawson
EE – 33	Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda
EE – 34	Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano
EE – 35	Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia
EE – 36	Hospital Aeronáutico Central
EE – 37	Planta Potabilizadora de Agua
EE – 38	Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios
EE – 40	Cementerio de San José de Flores
EE – 41	Establecimiento Varela – ex O.S.N.
EE – 42	Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro
EE – 44	Facultad de Derecho y Ciencias Sociales
EE – 45	Club Barracas Central
EE – 46	Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos
EE – 47	Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico
EE – 49	Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro
EE – 50	Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)
EE – 52	Autódromo de la Ciudad Bs. As. – Oscar Antonio Gálvez
EE – 53	Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor
EE – 54	Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo

EE – 55	Centro Judicial
EE – 56	Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors
EE – 57	Club Ferrocarril Oeste
EE – 58	Club Atlético All Boys
EE – 59	Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinosn Juniors
EE – 60	Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield
EE – 61	Sacachispas Fútbol Club
EE – 62	Club Atlético Nueva Chicago
EE – 63	Club Atlético Atlanta
EE – 64	Club Atlético Lamadrid
EE – 65	Club Deportivo Español
EE – 66	Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán
EE – 67	Estadio Club Atlético River Plate
EE – 68	Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro
EE – 69	Club Comunicaciones
EE – 71	Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria
EE – 72	Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez
EE – 73	Hospital Nacional de Clínicas San Martín
EE – 74	Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand
EE – 75	Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández
EE – 76	Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez
EE – 77	Hospital de Oncología María Curie
EE – 78	Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano
EE – 79	Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca
EE – 80	Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía
EE – 81	Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni
EE – 82	Hospital Materno Infantil Ramón Sardá
EE – 83	Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú
EE – 84	Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield
EE – 85	Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta
EE – 86	Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo
EE – 87	Hospital Infante Juvenil Dra. Carolina Tobar García
EE – 88	Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari
EE – 89	Polo Educativo Saavedra

EE – 90	Polo Farmacéutico
EE – 91	Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro
EE – 92	Instituto de Rehabilitación Psicofísica
EE – 93	Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad
EE – 94	Hospital Italiano
EE – 95	Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors
EE – 96	Estación Intermedia de Ómnibus de Media y Larga Distancia, Parada Liniers
EE – 97	Estación Intermedia de Ómnibus de Media y Larga Distancia, Parada Puente Saavedra
EE - 98	Centro de Transbordo Multimodal Estación Sáenz
EE - 99	Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional
EE - 100	Higiene Urbana - Planta de Tratamiento Integral y de Recuperación de RSU
EE – 101	Higiene Urbana – Planta de Tratamiento de RSU
EE – 102	Higiene Urbana - Planta de Transferencia de RSU
EE – 103	Higiene Urbana - Planta de Transferencia de RSU Secos Clasificados
EE – 104	Higiene Urbana – Punto Limpio
EE – 105	Higiene Urbana – Centro de Selección de RSU Secos – Centro Verde
EE – 106	Higiene Urbana – Base Primaria de Recolección de RSU
EE – 107	Higiene Urbana – Base Primaria de Recolección de RSU y Planta de Transferencia de RSU Secos Clasificados
EE – 108	Higiene Urbana – Base Primaria de Recolección de RSU y Centro Verde
EE – 109	Higiene Urbana – Centro Verde y Planta de Tratamiento de RSU
EE - 110	Archivo General de la Nación - Ex Cárcel de Caseros
EE - 111	Instituto Cardiovascular de Buenos Aires
EE - 112	Hospital Dra. Cecilia Grierson

7.2.3. Equipamientos Especiales Específicos

Sus normas se especifican en el Anexo Áreas Especiales Individualizadas, el cual integra el presente código y mantienen su misma validez.

En referencia a casos especiales:

a) El Consejo dictará las normas especiales de detalle para todos y cada uno de los Equipamientos detallados en el inciso precedente.

b) Cuando se solicite el Certificado Urbanístico, con referencia a usos a llevarse a cabo en locales preexistentes, ubicados en las Áreas EE en los que no se hubiera materializado el uso singular previsto, la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano se expedirá sobre la solicitud teniendo en cuenta los usos admitidos en las Áreas adyacentes.

Con dicho Certificado, la Dirección y los organismos competentes podrán habilitar las instalaciones y locales con carácter precario, siempre que estos cumplan con las demás disposiciones que les fueran aplicables.

7.3. Áreas de Renovación Urbana

7.3.1. Áreas de Renovación Urbana Generales

Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

- Por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos
- Por afectación a obras trascendentes de interés público
- Por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico–económico–social

La afectación al Área RU implica, por el término de dos años a contar desde la adopción de la medida, que no se podrá modificar el estado de los usos y construcciones, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación.

Durante el plazo fijado se dictarán normas que permitan levantar la afectación del sector a RU.

En caso de no dictarse normas dentro de los dos años, a su término serán de aplicación aquellas que existían con anterioridad a la afectación, sin mediar resolución alguna de la autoridad de la Ciudad y al sólo vencimiento del plazo.

7.3.2. Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)²⁰

Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de las Vías Trocales del Sistema Vial de la Ciudad, destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso Vial de la Autopista y el uso dominante del Área de Mixtura de Usos de Suelo adyacente.

Están delimitadas según Plano de Edificabilidad y Usos

La subdivisión y englobamiento de las parcelas comprendidas en estas áreas se rige por el Título 3 de este Código.

Respecto estas Áreas se podrán concertar Convenio de Uso Precario con predios linderos.

7.3.2.1. Disposiciones generales

a) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a 6m (seis metros) de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) de las Autopistas AU3 y AU7 y a 12m (doce metros) de las Autopistas AU1 (25 de Mayo) y AU6 (Perito Moreno).

El espacio comprendido entre la L.R.O. y L.A.V. se denomina Franja No Edificable (F.N.E.) y deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado. (Ver Figuras N° 7.3.2a y N° 7.3.2i)

²⁰ Ver Anexo. Normas Complementarias

b) Línea Límite de Distrito (L.L.D.): Línea paralela a la L.R.O. trazada a 16m (dieciséis metros) de ésta en las AU3 y AU7 y a 19m (diecinueve metros) en las AU1 y AU6.

El espacio comprendido entre la L.R.O. y la L.L.D. se denomina Franja Edificable de Altura Máxima (F.E.A.M.). La altura máxima queda determinada por un plano horizontal (Ver Figura N° 7.3.2a) situado a 9,50m (nueve metros con cincuenta centímetros) sobre cota de parcela.

Sólo se podrá sobrepasar esta altura y hasta un segundo plano límite horizontal situado a 13m (trece metros) sobre cota de parcela, con barandas, parapetos, conductos, locales de máquinas, calderas y accesorios de las instalaciones del edificio, bauleras, cajas de escalera, elementos exteriores decorativos, tanques, antenas de uso exclusivo del inmueble y chimeneas.

También podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos y balizas, cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes en materia de obras e instalaciones de gas, electricidad, obras sanitarias, telecomunicaciones, etc.

c) Dentro de una franja de 80m (ochenta metros) contados a partir de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) todo paramento visualizable desde las autopistas debe ser tratado arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales aunque se trate de muros medianeros o frentes interiores.

d) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera “no conforme”, pero con ajuste a las disposiciones del TITULO 6.

7.3.2.2. Morfología Edilicia

a) Edificabilidad: Rigen las disposiciones generales del TITULO 6, salvo lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

En los casos que la L.R.O. diste de la L.E. 25m (veinticinco metros) o menos, la L.R.O. será Línea de Frente Interno (L.F.I.) para toda la parte correspondiente de la manzana, quedando eliminado el retroceso de las L.F.I. en los ángulos de esquina según dispone el parágrafo 6.4.2. (Ver Figuras N° 7.3.1e) y N° 7.3.1i)

b) F.O.S.: El que resulte de aplicar las disposiciones de la L.F.I. del TITULO 6.

c) Separación entre paramentos: La que resulte de aplicar las disposiciones del Título 6 con un mínimo de 4m (cuatro metros) considerando respecto a las líneas divisorias laterales, como si existieran paramentos de 13m (trece metros) de altura sobre cota de parcelas.

7.3.2.3. Usos de Suelo

a) En parcelas que resulten con un 50% o más de su superficie afectada por el Área RUA se permiten los mismos usos establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.5 para el Área de Mixtura de Usos de Suelo B (3) salvo los rubros Residencia, Educación y Sanidad que quedan prohibidos en nuevas edificaciones. Se tolera sólo una vivienda unifamiliar complementaria del uso o usos principales, siempre que no tenga más de 91m² (noventa y un metros cuadrados) de superficie total y la abertura de iluminación y ventilación de cualquiera de sus locales habitables se sitúe a no menos de 20m (veinte metros) de la L.A.V.;

b) En parcelas que resulten con menos del 50% de su superficie afectada por la zona RUA, podrá optarse por los usos permitidos para esta zona o por los

permitidos para las áreas de mixtura de usos adyacente donde se encuentra la mayor superficie de la misma;

c) Todas las superficies del área de afectación Vial no cubiertas por la estructura de la autopista y las Franjas no Edificables deben ser tratadas como espacios verdes privados mediante parquización adecuada, permanentemente mantenidas como tales, integrándose cuando ese sea el caso, con los espacios y centros libres de manzana.

7.3.2.4. Azoteas y Techos

Las azoteas accesibles de toda edificación en el Área RUA cuya cota sea inferior a los 9,50m (nueve metros cincuenta) deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas; las azoteas no accesibles y los techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes.

En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

7.3.2.5. Publicidad

a) Dentro del Área RUA se admiten letreros y anuncios hasta una altura máxima de 5m (cinco metros) medidos desde la cota de parcela. Estos anuncios y letreros pueden ser iluminados y luminosos pero no animados ni móviles, debiendo ser eliminados de inmediato cuando por cualquier motivo afecten la visibilidad de los conductores de vehículos que circulen por la autopista;

b) Fuera del Área RUA y hasta una distancia de 100m (cien metros) de la L.A.V. se admitirán anuncios y letreros que no superen los 7m (siete metros) de altura máxima medida desde la cota de la parcela y cumplan lo prescripto en el inciso anterior;

c) En todos los casos se prohíben anuncios y letreros en muros medianeros a cualquier altura en la zona definida en el inciso anterior.

7.3.2.6. Nuevos espacios verdes

a) Los sobrantes de parcelas adquiridas por el Gobierno para abrir las trazas de las autopistas serán englobados y las nuevas parcelas resultantes del englobamiento parcelario quedarán sujetas a las reglas de las Áreas de Urbanización Parque del parágrafo 7.1.5, debiendo ser desarrolladas mediante urbanización paisajística como espacios verdes, incluyendo en ellos instalaciones deportivas y recreativas al aire libre para uso recreativo vecinal.

b) Los nuevos espacios verdes así formados a uno y otro lado de las trazas de autopistas, podrán ser intercomunicados por debajo de los respectivos Viaductos mediante convenio entre el Gobierno y concesionarios de las autopistas, pudiendo convenirse asimismo el uso por parte del Gobierno, de una franja de tierra intermedia afectada a la concesión, con el fin de desarrollar en ella bajo el Viaducto instalaciones recreativo – deportivas que integren un todo unitario con los referidos nuevos espacios verdes, linderos a las trazas de las autopistas.

En las futuras autopistas, los concesionarios deberán ceder sin cargo al Gobierno el uso de la parte de dichos espacios de traza Vial que queden comprendidos entre dos nuevos espacios verdes linderos a dicha traza. (Ver Figura N° 7.3.2j)

7.3.2.7. Edificios con Perímetro Libre en RUA Autopista 25 de Mayo

Se admitirán los que respondan a las normas del párrafo 6.3, siempre que se trate de parcelas mayores de 1.000m² y 24m de desarrollo sobre L.O. y únicamente para los siguientes rubros: vivienda, hotelería y oficinas en general.

7.3.2.8. Remodelación de edificación existente

- a) La edificación existente podrá ser objeto de obras de remodelación (refacción, ampliación) siempre que como consecuencia de tales obras se cumpla con los retiros que establece el inciso a) del párrafo 7.3.2.1 para edificación inmediatamente próxima a la autopista y al que establece el TITULO 6 para cualquier manzana, fijándose la respectiva L.F.I.;
- b) En esos casos podrá compensarse la demolición de superficies cubiertas para dejar el suelo libre e incorporarlo al espacio del centro de manzana o al espacio Vial, con una ampliación de la parte edificada restante hasta agotar la superficie edificable del distrito, incrementada en un 20%;
- c) Si al calcular esta compensación resultare una superficie cubierta menor que la preexistente, ésta determinará la superficie edificable de la parcela;
- d) La edificación remodelada, refaccionada y/o ampliada deberá responder a todas las demás normas de este Código, en especial a las que se refieran a la salvaguardia y conservación del patrimonio edilicio en los casos que el Gobierno así lo determine para edificios singulares o grupos de ellos.

7.3.2.9. Propuesta de Desarrollo Integral

Los propietarios de parcelas comprendidas en estas zonas podrán proponer desarrollos integrales a la consideración del Consejo conforme las pautas del párrafo 10.2.

El Consejo valorará especialmente las propuestas que tiendan al englobamiento de parcelas a los efectos de favorecer la vinculación transversal y la generación de espacios verdes.

En este supuesto no regirán las normas generales del párrafo 7.3.2.1 b), ni las limitaciones al uso residencial previstas en el párrafo 7.3.3.

Serán de aplicación las previsiones del párrafo 10.3.1 ADPI Área sur.

En estos casos de desarrollo integral el propietario podrá optar por las normas del área adyacente, debiendo la altura de las edificaciones respetar la siguiente relación (R):

$$R = h/d = 2$$

Siendo:

h: altura del paramento que enfrenta la F.N.E.

d: distancia del paramento a la L.A.V. Esta distancia no podrá ser menor a 6/12m de acuerdo a lo dispuesto en el 7.3.1.1 a) debiéndose mantener dicho espacio libre y parquizado y forestado.

Plano límite de las edificaciones: 24m

7.3.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas

7.3.3.1. Delimitación

Las Áreas AU se constituyen con las parcelas de propiedad Oficial que en cada manzana se formen mediante englobamiento parcelario como consecuencia de la concreción de las trazas de las autopistas urbanas.

7.3.3.2. Ocupación

Conforme a lo establecido en el párrafo 7.3.2.6 b) y en el párrafo 7.3.12, cuando el Área AU de propiedad Oficial se encuentra bajo un Viaducto, el área de la misma que puede ser edificada debe responder a los siguientes requisitos urbanísticos:

- a) Línea de Edificación: La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva;
- b) Línea de Límite Lateral: La Línea de Límite Lateral coincidirá con la proyección del borde lateral del viaducto. Cuando se proyecten recovas para tránsito peatonal en planta baja deberá efectuarse un retiro mínimo de 4 (cuatro) metros, de la Línea Límite Lateral. La cara exterior de los pilares de la recova podrá coincidir con la mencionada línea;
- c) Salientes de la Línea Lateral: Frente a amplios espacios verdes públicos que flanqueen al Área AU podrán admitirse cuerpos salientes de esta línea que representen como máximo un 20% de la superficie total de la fachada lateral respectiva. Estas invasiones deberán contar con la aprobación expresa del organismo correspondiente, en lo relativo a la dimensión de la saliente y tratamiento arquitectónico;
- d) Cuando haya retiro lateral voluntario el mismo deberá ser parqueado o provisto de solados, pudiendo combinarse con o sin cercas divisorias con espacios similares de parcelas linderas o con espacios verdes públicos;
- e) Altura de las construcciones: Se podrá ocupar toda la altura libre bajo el viaducto;
- f) Conductos de ventilación: Podrán sobresalir del borde lateral de la autopista con las dimensiones y altura indispensables para cumplir con el fin a que están destinados;
- g) A los efectos de cumplimentar los requisitos mínimos de iluminación reglamentaria, se considerará como espacio urbano a la franja no edificable del Área RUA adyacente a la autopista, cuando sea de propiedad Oficial y posea las dimensiones mínimas requeridas a esos efectos.

7.3.3.3. Reservas para uso de la Ciudad

Las Áreas AU linderas a parcelas del Área RUA que contengan edificios singulares señalados por el Gobierno o linderas a los espacios verdes públicos que define el Parágrafo 6.3.1.6 podrán destinarse para ampliar dichos edificios e intercomunicar dichos espacios verdes, pudiendo el Gobierno otorgar a cambio en los casos en que así proceda, concesiones de uso de parcelas del Gobierno linderas a la zona AU a los efectos de asegurar accesos a las edificaciones que el respectivo concesionario realice bajo los viaductos o para complementarlos con edificaciones conforme con las normas establecidas para el Área RUA (Ejemplificaciones Figuras N° 7.3.3.3 N° 1, N° 2 y N° 3).

7.3.3.4. Usos del suelo

- a) Permitidos: Todos los de las zonas RUA señalados en el párrafo 7.3.2.3 a), a los que se incorporan los siguientes:
 - a1) Playas de estacionamiento y guarda de vehículos automotores de todo tipo, inclusive de carga pesada o liviana;
 - a2) Estaciones para líneas de transportes públicos de pasajeros de recorrido urbano;

- a3) Comisarias policiales, destacamentos de seguridad, departamentos de bomberos y sus locales complementarios para estacionar, guardar y custodiar vehículos;
- a4) Depósito de Clases 2 a 6, siempre que su acceso se haga desde y hacia arterias de la red secundaria;
- a5) Comercios minoristas y mayoristas: Los permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)
- a6) Supermercados, mercados y salones de exposición, ventas de mercaderías y vehículos de todo tipo;
- a7) Los compatibles con los anteriores y con los de Áreas linderos al Área RUA que se agreguen por resolución fundada del Consejo.
- b) Requeridos: Todos los que estipulan las normas sobre estacionamiento y guarda de vehículos para los edificios destinados a los usos permitidos.
- c) Prohibidos:
 - c1) En la Autopista 25 de Mayo el uso a4) está prohibido en el tramo desde Av. Entre Ríos hasta Av. Ingeniero Huergo. En el tramo que la mencionada autopista atraviesa al APH1 están prohibidos los usos no permitidos en el 9.1.10.1 del Anexo Áreas Especiales Individualizadas, los permitidos no estarán sujetos a la limitación de superficie establecida.

7.3.3.5. Publicidad en la vía pública

- a) Queda prohibido cualquier tipo de publicidad adherida, superpuesta o suspendida en la estructura del Viaducto.
- b) Se permiten en las fachadas frentistas a vías públicas carteles según normas que grafica la Figura N° 1.
- c) En el APH1 la publicidad se supedita a lo dispuesto en el 9.1.10.1, punto 4.2.2.1 inciso d) Publicidad del Anexo de Áreas Especiales Individualizadas.

7.3.3.6. Casos Especiales

Las Parcelas 3d, 3e y 3f de la Manzana 48 y el sector Este de la Parcela 11 de la Manzana 39 hasta aproximadamente 48m medidos desde la línea oficial del lote sobre Av. Paseo Colón, comprendidas en la Circunscripción 12, Sección 4 correspondientes al bajo Viaducto de la Autopista 25 de Mayo (AU1), deberán englobarse de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 7.3.1.6, se encuentran afectadas a Área UP y conforman un sitio de interés histórico, por emplazarse en dicho predio los restos arqueológicos del Centro Clandestino de Detención y Tortura “El Atlético”.

En dichos predios se permitirán realizar las intervenciones que se relacionen con acciones tendientes a la recuperación arqueológica, relevamiento documental y testimonial y puesta en valor del sitio debiendo contar con previa aprobación del P.E.

TITULO 8. REURBANIZACION E INTEGRACION SOCIO-URBANA²¹

8.1. Principios

Las Reurbanizaciones están determinadas por la mayor participación del Estado y de sus habitantes, siguiendo los siguientes principios²²:

- a) Integración Urbana: el Estado tiene la responsabilidad indelegable de avanzar en la integración urbana y social de los barrios respecto al conjunto de la Ciudad.
- b) Gestión Participativa: los habitantes y las organizaciones de los barrios deben ser tenidos en cuenta en los procesos de toma de decisiones en las etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de los proyectos integrales de cada barrio.
- c) Infraestructura: el Estado debe garantizar la provisión de infraestructura pública y domiciliaria en los barrios, tal como ocurre en el conjunto de la Ciudad.
- d) Radicación: se promoverá la radicación de las familias que han producido socialmente su hábitat. Sólo se admiten traslados localizados por motivos de contaminación ambiental y riesgos naturales o tecnológicos, de infraestructura y de equipamiento barrial.
- e) Habitabilidad: se deben garantizar condiciones de habitabilidad en las viviendas.
- f) Escrituración: la re-urbanización conlleva la escrituración de las viviendas.
- g) Sustentabilidad: se deberá aplicar un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, los resultados y los impactos de las medidas que se aplican.

8.2. Delimitación y Carácter

Estas Áreas están delimitadas en el Plano de Edificabilidad y Usos.

Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

Las U 31 específicas, se revisarán con el procedimiento de implementación de los puntos 8.5 y 8.6.0

8.3. Subdivisión y Parcelamiento

- a) Parcelamiento: En caso de lotes menores de 500m² de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del TITULO 4 de este Código.
- b) Circulaciones: Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán definidas en el Plan de Detalle participativo que solicita en el presente Título.

8.4. Usos

El P.E. propondrá los usos por Área considerando los usos para el Área Mixtura de Usos de Suelo que surjan de un relevamiento particularizado.

8.5. Procedimiento

Siguiendo los principios contemplados en este Título, las condiciones de subdivisión, edificabilidades, usos, cargas públicas, equipamientos urbanos y

²¹ Se continúan los lineamientos de la Ley N° 5.705.

²² Estos Principios están acordados con IVC. Siguen las líneas de ONU-Habitat de Quito (2016) y del Acuerdo por la Urbanización de las Villas.

espacios públicos se aprobarán por Plan de Detalle del párrafo 10.4. Dicho Plan debe ser aprobado según indica la Ley N° 148 y las leyes especiales de cada barrio con sus modificatorias, enunciativamente Leyes N° 403, N° 831, N° 1.251, N° 1.770, N° 3.343, N° 5.172 y N° 5.235.

8.6. Implementación

Participativamente se establecerá un censo de las personas involucradas y las condiciones socioambientales y espaciales de cada unidad, para formular un Plan de Detalle que contendrá:

a. Diseño y ejecución del relevamiento y diagnóstico socio-espacial.

Definición de los criterios adecuados para:

- Construcción de vivienda nueva.
- Mejoramiento de viviendas existentes.
- Apertura y consolidación de vía pública.
- Provisión de equipamiento urbano.
- Mejora y consolidación del espacio público.
- Provisión de infraestructura de servicios urbanos

b. Definición de inmuebles a recalificar, reconfigurar y consolidar, así como también la definición acerca de la prolongación, apertura y ensanches de calles, pasajes y pasillos existentes.

c. Definición de criterios de adjudicación de viviendas, soluciones habitacionales definitivas o mejoramientos, entre los que se incluirán:

1. Familias que habiten viviendas emplazadas sobre la traza de las vías circulatorias a materializar;
2. Familias que habiten viviendas en riesgo de derrumbe o ambiental;
3. Familias a relocalizar por esponjamiento;
4. Familias a relocalizar por hacinamiento.

8.7. Reurbanizaciones Específicas

Sus normas se especifican en el Anexo Áreas Especiales Individualizadas, el cual integra el presente código y mantienen su misma validez.

TITULO 9. PROTECCIÓN PATRIMONIAL

9.1. Áreas de Protección Patrimonial (APH, AE y U)²³

Integran las Áreas de Protección Patrimonial los ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales posee un alto significado patrimonial, siendo merecedores de un tratamiento de protección de sus características diferenciales. Se constituyen por las Área de Protección Histórica (APH), las Áreas de Arquitectura Especial (AE) y las Urbanizaciones Determinadas (U)

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios

Estos espacios pueden referirse a un área de la ciudad, a una unidad funcional, a una parcela, a un espacio dentro de una parcela y a uno o varios objetos; y se encuentran graficadas en el Plano de Edificabilidad y Usos de Suelo.

9.1.1. Proximidad a Edificios Catalogados y Lugares declarados Monumentos Históricos o con Valor Patrimonial

En parcelas adyacentes a estos edificios catalogados deberá consultarse a la Autoridad de Aplicación, en lo que respecta al tratamiento de fachadas, de medianeras y al contexto patrimonial.

9.1.2. Inmuebles con valor patrimonial

La Autoridad de Aplicación elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la Ciudad, conformen o no Áreas de Protección Patrimonial, a partir de su valoración patrimonial. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos.

A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio. Este Convenio se regirá por el parágrafo 10.8 de este Código.

La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística deberá:

- 1) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas, el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales.
- 2) Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada.
- 3) Gestionar el Convenio Urbanístico que incluirá:
 - a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.

²³ Ver Anexo. Normas Complementarias

b) El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El Convenio Urbanístico y las Normas Particulares tendrán plena vigencia a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística llevará un Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, según la técnica del folio real en que se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado. Las constancias serán públicas. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

9.1.3. Catalogación

La catalogación constituye el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados con valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental, para la particularización de la normativa que lo regule en atención a su calificación.

9.1.3.1. Criterios

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

Valor Urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Valor Arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.

Valor Histórico – Cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Valor Singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

9.1.3.2. Procedimiento

El Catálogo y la normativa correspondiente a las Áreas de Protección Patrimonial aprobados por el P.E., serán publicados en el Boletín Oficial y difundidos por las Comunas correspondientes.

Los particulares tendrán sesenta (60) días a partir de dicha publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbana.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.

Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo.

La Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbana, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales dispondrá la modificación preventiva del Catálogo, que será elevado para su consideración al P.E. que deberá remitirlo la Legislatura.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Boletín Oficial en el que fueran publicados.

Luego del dictado de un acto administrativo o sancionada una norma que tienda a la elaboración de un catálogo para un área determinada, o frente a una modificación preventiva del Catálogo o inclusión de un bien en el mismo, la dicha Autoridad de Aplicación deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión.

9.1.3.3. Revisión del Catálogo

El Catálogo está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 1.1.5 de este Código, y a las siguientes normas:

a) Con una periodicidad no superior a un (1) año la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística con consulta previa al Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda otro nivel de protección.

La propuesta será difundida a través de la Comuna respectiva en un plazo no mayor de 30 días a la fecha de difusión de las propuestas, la misma producirá un Acta que incluya los acuerdos alcanzados, los puntos no concertados y las nuevas propuestas.

b) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, sin haberse cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del catálogo.

c) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en el parágrafo 9.1.3.1 sin cuyo requisito carecerá de razonabilidad.

9.1.3.4. Catálogo

Ver Anexo Catálogo de Inmuebles Protegidos de este Código, en el cual se encuentran el listado de inmuebles catalogados de las Áreas de Protección Histórica en el Anexo de Áreas Especiales Individualizadas.

9.1.4. Protección Especial

Para las Áreas de Protección Patrimonial se establecen las siguientes protecciones:

9.1.4.1. Protección Ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada

a) Nivel 1 / Ámbitos consolidados: Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas, y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

b) Nivel 2 / Ámbitos preconsolidados: Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en

forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

c) Nivel 3 / Ámbitos potenciales: Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas. Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

9.1.4.2. Protección Edilicia

9.1.4.2.1. Clasificación de las Protecciones (Integral, Estructural o Cautelar)

Las protecciones edilicias se clasifican en:

a) Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

b) Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

c) Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

9.1.5. Intervenciones

9.1.5.1. Intervenciones edilicias

En los edificios comprendidos en este acápite, el volumen construido será considerado volumen conforme y pueden realizarse las siguientes obras y acciones:

1) Obras de conservación, reforma, transformación subdivisión y ampliación de las superficies internas por medio de entresijos o entresuelos, cumpliendo lo establecido en el apartado sobre Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio del Código de Edificación²⁴.

2) Mantener las condiciones de iluminación y ventilación originales, siempre que se conserve la categoría del local asignada en los planos aprobados, según la clasificación de los locales que fija el apartado sobre Clasificación de Locales Código de Edificación²⁵.

²⁴ Artículo 3.3.2.3 del Código de Edificación.

²⁵ Artículo 3.3.1.1 del Código de Edificación.

3) Cuando sea necesario conformar nuevas áreas descubiertas y no fuera posible cumplimentar los requerimientos de Espacio Urbano interior, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización de los mismos.

4) La conformación de la expansión (terraza – balcón), en vivienda permanente, del Código de Edificación, no será exigible.

9.1.5.2. Intervenciones relativas al uso

En los edificios existentes comprendidos en el párrafo 9.1.8, podrán desarrollarse, para la localización de los usos permitidos en los respectivos Áreas de Mixtura de Usos según el Cuadro de Usos, las obras y acciones detalladas 9.1.5.1.

Los requerimientos de carga y descarga, guarda y estacionamiento, no serán exigibles si esos usos no están previstos en el edificio existente, y no se altera una superficie mayor al 50% en el piso bajo.

Respecto de las actividades para las que se requiera ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

9.1.6. Tramitaciones de Protección Patrimonial

9.1.6.1. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial ubicadas en las Áreas de Protección Patrimonial deberá ser previamente informada al Consejo.

9.1.6.2. Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en las Áreas de Protección Patrimonial requerirá una presentación previa ante la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística para su visado. La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado.

9.1.6.3. Intervenciones en la vía pública

Todo titular de permiso se obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública de una Áreas de Protección Patrimonial, deberán efectuar una presentación ante el Consejo según los procedimientos que se regulen de conformidad al punto 9.1.6.4 previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

9.1.6.4. Documentación de Obra

El P.E. reglamentará la documentación y procedimiento relativas a los APH

9.1.6.5. Demoliciones

a) Demolición de edificios no catalogados en APH. El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad a la obtención del permiso de obra nueva o ampliación de obra y su correspondiente pago de aranceles.

b) Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel. No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo.

Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Falta para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria de la subzona correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda en la Sección 13° del Libro II del Régimen de Faltas de la Ciudad.

9.1.7. Promociones para bienes protegidos

El P.E. promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas.

9.1.7.1. Desgravaciones tributarias

Las Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de las contribuciones de alumbrado, barrido y limpieza, territorial y de pavimentos y aceras.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- Antigüedad: cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
- Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
- Protección ambiental: por encontrarse en áreas de protección ambiental, tendrá preferencia en cuanto al porcentaje de desgravación.
- Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70%, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.
- También se otorga la desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Delineación y Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.

Aquellos propietarios de edificios catalogados que realizaran obras para su rehabilitación o puesta en valor podrán presentarse ante la Autoridad de Aplicación para solicitar la exención por un término de 5 (cinco) años. Esta exención como así también las desgravaciones previstas en este punto serán incorporadas en las modificaciones que se efectúen en las normativas Fiscal y Tarifaria.

9.1.7.2. Donaciones

Las intervenciones en edificios protegidos podrán beneficiarse con donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros.

9.1.7.3. Préstamos

Los emprendimientos en edificios protegidos podrán beneficiarse con líneas de crédito otorgadas por cualquier tipo de entidades financieras nacionales o internacionales, públicas o privadas.

9.1.7.4. Subvenciones

La Ciudad instrumentará un sistema de subvenciones.

Los bienes que se hayan beneficiado con algún tipo de subvención no podrán ser objeto de cesión por ningún título en el plazo de cinco (5) años a partir de la terminación de las obras de rehabilitación, sin reintegrar la totalidad de la subvención recibida, debidamente actualizada e incrementada por el interés correspondiente.

9.1.7.5. Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)

El "Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados" (FEREC), destinará un 15% del monto total disponible para la a la ejecución de obras y mantenimiento en edificios y espacios públicos catalogados que pertenezcan al dominio de la Ciudad.

El 85% restante se destinará al otorgamiento de créditos cuya implementación será convenida entre el P.E. y el Banco Ciudad de Buenos Aires. Dicho convenio como así la reglamentación y condiciones de los créditos deberán ser ratificados por el P.L.

Los recursos del fondo provendrán de:

- a) Del 15% de la recaudación que obtenga la AGIP por concepto de Derechos de Delineación y Construcción en el ámbito de toda la Capital Federal;
- b) De los fondos que provengan de las partidas que específicamente destine el presupuesto anual a tales efectos;
- c) De los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras con destino a la protección patrimonial;
- d) Donaciones o legados que los particulares instituyan al Fondo como beneficiario;
- e) De la recaudación obtenida por Transferencia de Capacidad Constructiva.

9.1.8. Rehabilitación Sustentable

El presente punto es aplicable a edificios existentes construidos que tengan afectación patrimonial general o específica.

Dichos edificios no deberán tener construcciones antirreglamentarias, ni haberse construido en virtud de normas particulares. En caso de contar con obras antirreglamentarias las mismas deberán ser retrotraídas a dicha situación de conformidad al Código de Edificación.

9.1.8.1. Requisitos

Es requisito para optar por este régimen la existencia fehaciente de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Gobierno de la Ciudad. La misma sólo podrá ser suplida con:

- a) Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del Plano MH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir éste, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el parágrafo b) siguiente, certificado por un agrimensor;

b) Testimonio expedido por el P.E. en el que consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario, conjuntamente con el plano del catastro de Obras Sanitarias de la Nación.

9.1.8.2. Exclusiones

Quedan excluidos de este régimen: a) Los edificios catalogados como Integrales; b) Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional N° 12.665 “Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos”.

9.1.9. Áreas de Protección Histórica (APH) Específicas

Las Áreas de Protección Históricas Específicas se encuentran reguladas en el Anexo Áreas Especiales Individualizadas, formando parte integrante del presente código y manteniendo su misma validez.

9.1.10. Áreas de Arquitectura Especial (AE)

Corresponden a ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, que son objeto de normas para obra nueva referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno.

Son áreas que por el carácter histórico, tradicional o ambiental que ya poseen son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

Se delimitan según Plano de Edificabilidad y Usos

La tipología edilicia para las parcelas comprendidas en estas Áreas se rige según las disposiciones generales correspondientes a las Áreas de Edificabilidad en que se emplacen, con excepción de aquellos aspectos que específicamente se reglamentan en cada caso. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada AE.

Los Usos se determinarán según se indica en cada caso.

Las Áreas de Arquitectura Especial específicamente reguladas se encuentran reguladas en el Anexo Áreas Especiales Individualizadas, formando parte integrante del presente código y manteniendo su misma validez.

9.1.11. Urbanizaciones Determinadas (U)

Son Urbanizaciones especiales con identidad propia. Su regulación se define específicamente y se encuentra en el Anexo de Áreas Especiales Individualizadas, formando parte integrante del presente código y manteniendo su misma validez.

9.1.11.1. Nuevas Urbanizaciones Determinadas

Se establece como nuevas urbanizaciones determinadas las siguientes áreas, cuya tramitación de aprobaciones deberá contar con la intervención del Consejo.

1. Isla Demarchi
2. Ribera del Barrio de La Boca
3. Barrio Mariano Castex

9.1.11.2. Tramitación

La propuesta de nuevas Urbanizaciones Determinadas, deberá contener los siguientes aspectos:

- Justificación que sustente su incorporación a la norma.
- Justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección.
- Expresarán los efectos que su implantación producirá en la estructura urbana de la Ciudad.
- Definirán las limitaciones que en cuanto a Uso del Suelo afectado hayan de adaptarse.
- Asimismo deberán contar con una evaluación completa de las consecuencias Sociales y Económicas de su ejecución, un estudio de factibilidad económica y financiera; para llevarlos a cabo y la definición de las medidas necesarias para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.
- En ningún caso los Áreas APH podrán contradecir el espíritu de las normas del Código Urbanístico en su función de instrumento de ordenador integral de la ciudad.

Las justificaciones requeridas se concretarán en un proyecto de Norma que incluya los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Estudio económico – financiero.
- e) Etapas de implementación.
- f) Normas de protección que podrán incluir:
 - Normas necesarias para mantener el estado de los bienes, a fin de salvaguardar su significación patrimonial.
 - Normas necesarias para cambiar los usos a admitir y modificar, si resultase conveniente, el aspecto exterior de los bienes y su estado, a fin de mejorar las características perceptivas.
 - Normas precisas para ordenar, mejorar y armonizar la configuración de los espacios abiertos y construidos.
 - Prohibición de construir o de habilitar usos que contradigan las disposiciones vigentes.
 - El Poder Ejecutivo pondrá en vigencia la propuesta de norma elaborada en un todo conforme con el presente mediante el dictado del pertinente decreto de ratificación.

TITULO 10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

10.1. Capacidad Constructiva Transferible -CCT-

La Capacidad Constructiva Transferible (CCT) corresponde a la superficie que resulta de la diferencia entre la capacidad constructiva o edificabilidad permitida de la/s parcela/s en la cual se encuentra/n el/los inmueble/s catalogado o catalogar o proteger y la superficie construida existente en la/s parcela/s en el momento de la catalogación.

El remanente de la CCT será directamente proporcional al nivel de catalogación del bien conforme punto 10.2.3.

Los predios receptores se deberán encontrar en Áreas de Desarrollo (AdeD).

Solo serán parcelas receptoras de la constructividad remanente que se transfiera, aquellas que se encuentran en Áreas de Desarrollo (AdeD) del parágrafo 6.2.6.

10.1.1. Transferencia de la Capacidad Constructiva

El propietario de un inmueble catalogado podrá proceder a la transferencia de la capacidad constructiva remanente de la parcela en que se emplace el edificio catalogado.

Dicha transferencia de capacidad se reserva en cabeza del titular de dominio del bien catalogado que constará inscripto a su nombre en el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT). El crédito por reserva de capacidad constructiva podrá ser cedido en todo o en parte, según las previsiones Capítulo 26 del Título IV del Libro III del Código Civil y Comercial, mientras no se hubiese agotado.

El Banco Ciudad de Buenos Aires creará mecanismos que garanticen la transparencia en la compra-venta de los créditos de la capacidad constructiva.

Una vez transferida total o parcialmente la capacidad constructiva, la misma no podrá ser utilizada en el predio emisor catalogado, en la medida que fue transferida. Esta condición subsiste más allá de las posteriores transferencias que tenga el inmueble.

Los espacios constructivos que hayan sido cedidos o vendidos para servidumbres, no podrán computarse como Capacidad Constructiva Transferible.

10.1.2. Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT)

El RPECCT otorgará Certificados de Capacidad Constructiva Transferible (CCCT) a los titulares de los dominios de inmuebles que se encuentren incorporados en forma definitiva a los Listados de Inmuebles Catalogados y a cuyo fin deben inscribirse en el RPECCT, acreditando:

- a) Titularidad del Dominio y constancia de gravámenes e inhibiciones.
- b) Libre deuda de ABL.
- c) Documentación catastral.
- d) Plano de Obra registrado conforme a obra.
- e) Declaración Jurada manifestando que no se han emitido previamente certificados para el inmueble.
- f) Constancia de superficie edificable remanente, suscripta por un profesional habilitado.

g) Ninguno de los transmitentes debe estar afectado en el Registro creado por la Ley N° 269 de deudores alimentarios.

Los Certificados de Capacidad Constructiva Transferible (CCCT) serán otorgados por única vez por la totalidad del crédito disponible y su emisión será asentada en la documentación catastral del inmueble, en escritura pública y comunicarse al Registro Nacional de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

Las presentaciones que realicen los titulares de dominio e interesados legítimos, deberán ser presentadas por profesionales habilitados de acuerdo a lo establecido en el Código de la Edificación y tendrán carácter de declaración jurada. Los profesionales intervinientes son responsables por la veracidad y exactitud de los datos y cálculos. Tal cálculo deberá ser refrendado por la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística. Una vez iniciada la solicitud de un Certificado de Capacidad Constructiva Transferible para un inmueble, podrán iniciarse nuevos permisos de obra, solo hasta la superficie existente.

Para ello, la Autoridad de Aplicación en materia Catastral será notificada de cada petición y otorgamiento de transferencia de capacidad constructiva y procederá a rechazar o suspender las peticiones de permisos de obra nueva o ampliación que se le sometan y que no cumplan con lo establecido anteriormente.

10.1.3. Determinación de la Capacidad Constructiva Transferible

Será determinada de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$CCT = CCR \times CNP$$

CCT: Capacidad Constructiva Transferible (m²)

CCR: Capacidad Constructiva Remanente

CNP: Coeficiente según el nivel de protección del edificio catalogado

Capacidad Constructiva Remanente (CCR)

Será equivalente a la diferencia entre la capacidad constructiva o edificabilidad permitida de la parcela en la cual se encuentra el inmueble catalogado y la superficie construida existente en la parcela en el momento de iniciar la solicitud de emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Remanente.

Para su determinación se considerarán los indicadores urbanísticos enunciados en este Código para el área en la que se emplaza el/los inmueble/s catalogado/s.

Coeficientes de Nivel de Protección del edificio catalogado (CNP)

- Protección Integral 1
- Protección Estructural 0,9
- Protección Cautelar 0,7

Los propietarios de inmuebles catalogados como Estructurales o Cautelares podrán renunciar a realizar las ampliaciones permitidas para dichos niveles de protección, en cuyo caso se aplicará un CNP igual a 1.

10.1.4. Tabla de Equivalencias para la Determinación de la Capacidad Constructiva Aplicable

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte desarrollará y mantendrá actualizada trimestralmente una tabla de equivalencias que permita relacionar las cantidades de metros cuadrados transferibles entre las distintas áreas de la Ciudad a partir del Valor Unitario de Suelo para Edificar (VUSPE).

Dicha tabla de equivalencias cuya elaboración estará a cargo de la Dirección General de Estadística y Proyección Urbana o la dependencia que en el futuro la reemplace permitirá relacionar los valores unitarios del suelo para edificar correspondientes a la/s zona/s de origen de las capacidades constructivas transferibles y la/s zona/s receptoras de las mismas.

Asimismo y a título indicativo para determinar el monto en pesos de las transferencias de capacidades constructivas la mencionada Dirección determinará el Valor Unitario de Suelo para Edificar promedio de Buenos Aires y su relación con cada área de la Ciudad.

El Valor Unitario del Suelo para Edificar será calculado por la mencionada Dirección mediante el Método Residual Deductivo que considera el precio de las propiedades nuevas por metro cuadrado comercializable en el lugar, deduce el costo de construcción por metro cuadrado de la superficie edificable y obtiene como residuo el valor del terreno por metro cuadrado edificable luego de deducir el margen del desarrollador.

10.1.5. Casos de aplicación de la Capacidad Constructiva Transferible

La utilización de capacidad constructiva transferible se destinara a las Áreas de Desarrollo del parágrafo 6.2.6.

No podrán destinarse capacidades constructivas trasferibles ubicadas al sur del eje Avda. San Juan – Avda. Directorio hacia el norte de dicho eje.

10.1.6. Compra-Venta de CCT, procedimiento, cálculo, registro.

Los propietarios y/o desarrolladores de parcelas comprendidos en el parágrafo 10.1.5deberán presentar para obtener el certificado urbanístico la constancia de adquisición de capacidad constructiva transferible. Para ello podrán consultar el Registro Público Especial de Capacidad Constructiva Transferible (RPECCT) a efectos de tomar contacto con los beneficiarios de certificados de capacidad constructiva transferible.

La compra venta de capacidad constructiva transferible debe ser formalizada a través de escritura pública. Los Escribanos Públicos que realicen operaciones de transferencia de capacidades constructivas, deberán comprobar que la misma cuente con la verificación previa de la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano. Además, dicha operación no quedará perfeccionada hasta que el Escribano informe a dicha Autoridad de Aplicación los datos de la operación:

- Superficie transferida en metros cuadrados
- Apellido, Nombre y documento si se trata de personas físicas o razón social y CUIT en el caso de empresas, del propietario de inmueble catalogado y localización (manzana, sección, parcela)
- Apellido, Nombre y documento si se trata de personas físicas o razón social y CUIT en el caso de empresas, del adquirente y localización del predio (manzana, sección, parcela) donde se transfiere la capacidad constructiva.
- Copia del certificado de capacidad constructiva transferible objeto de la transacción.

La tabla de equivalencias estipulada en el parágrafo 10.1.4 permitirá determinar la superficie equivalente entre las diferentes localizaciones de propiedades catalogadas y las ubicadas en las áreas con el tipo de emprendimientos

tipificados en el párrafo 10.1.5. La superficie resultante a adquirir por los mismos será determinada por la siguiente fórmula:

$$\text{CCTEZd: } \text{VUSpEZd} / \text{VUSpEZO} * \text{CCA}$$

Dónde:

CCTEZd: capacidad constructiva transferida equivalente en la zona de destino para los casos enunciados en el párrafo 10.1.5.

VUSpEZd: Valor unitario del suelo para Edificar de la zona de Destino de la capacidad constructiva.

VUSpEZO: Valor Unitario del Suelo para Edificar de la Zona de Origen de la propiedad catalogada

CCA: Capacidad constructiva adicional resultante de la superación de la capacidad constructiva establecida para el área donde se emplacen los casos enunciados en el párrafo 10.1.5.

El registro de la operación de venta de capacidad constructiva transferible deberá realizarlo la Autoridad de Aplicación en materia de Interpretación Urbanística en el Registro de Capacidad Constructiva Transferible.

En los casos en que hubiere ventas parciales de capacidad constructiva transferible emitirá certificados con el remanente actualizado de la capacidad construida transferible para las propiedades catalogadas luego de deducir las sucesivas ventas de CCT constatadas por los informes de los Escribanos Públicos actuantes.

10.1.7. Destino de los Fondos generados por las Transferencias de Capacidad Constructiva

Una vez formalizada la compra-venta de capacidad constructiva transferible los fondos resultantes de cada operación, variable según lo establecido en la Tabla de equivalencias del párrafo 10.2.4, son depositados en el Banco Ciudad que los asigna de la siguiente manera:

30% al propietario del inmueble catalogado

70% al FEREC. Este monto será reasignado al propietario en forma de crédito con fin determinado en la medida que certifique obras de mantenimiento y puesta en valor del edificio catalogado.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o la dependencia que en el futuro la reemplace será la Autoridad de Aplicación.

10.2. Área de Desarrollo Prioritario

Se llaman Áreas de Desarrollo Prioritario a aquellos polígonos delimitados dentro del territorio de la Ciudad a los efectos de lograr los objetivos del párrafo 1.2.1 de este Código, a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual. La regulación urbana preexistente a la delimitación de un área de desarrollo prioritario mantiene plena vigencia en todo lo que no haya sido objeto de un Convenio Urbanístico. Los polígonos que determinan las Áreas de Desarrollo Prioritario serán propuestos por la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano en consonancia con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y aprobados por la Legislatura.

10.2.1. Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS)

a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADP N° 1 – Área SUR) al siguiente polígono: Polígono delimitado por las parcelas frentistas a la Av. San Juan, las parcelas frentistas a la Av. Directorio, el eje de la Av. Olivera, las parcelas frentistas a la Av. J. B. Alberdi, el eje de la Av. General Paz, el Riachuelo, el eje de la Av. Don Pedro de Mendoza, el eje de la Av. Ing. Huergo y las parcelas frentistas a la Av. San Juan. Dentro del polígono delimitado por las parcelas frentistas de la Av. San Juan, parcelas frentistas de la Av. Ingeniero Huergo su continuación por Av. Don Pedro de Mendoza hasta el Riachuelo, el eje de la Av. Vélez Sársfield, su continuación por el eje de la Av. Entre Ríos, hasta su intersección con la Av. San Juan, no será de aplicación lo establecido en el inciso b) del presente Parágrafo.

b) Normas particulares: En los edificios destinados al uso residencial será de aplicación una reducción de los Derechos de Delineación y Construcción del 50%.

10.2.2. Área de Desarrollo Prioritario 2 –“Área Tecnológico” (ADP N° 2)

a) Se declara Área de Desarrollo Prioritario (ADP N°2 – “Área Tecnológico”) al siguiente polígono: Polígono delimitado por las parcelas frentistas a las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las parcelas frentistas a las calles Alberti y Manuel García y las parcelas frentistas a la Av. Amancio Alcorta (ambas aceras).

b) Normas Particulares: Área destinada en forma prioritaria a la localización de Actividades TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones), en convivencia con los usos admitidos en los distintos Áreas que componen el área.

c) Usos Permitidos: Los consignados en el Cuadro de Usos N° 3.5 para los que corresponden a esta Área.

10.3. Plan de Sector (Grandes Equipamientos Urbanos)

Se trata de equipamientos urbanos públicos y/o privados de dimensiones e importancia especial. Pueden presentarse por un interesado, entidad intermedia y/u órgano o repartición del Gobierno o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana a la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano.

10.4. Plan de Detalle

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.

En caso de considerarlo conveniente, la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de 10.000m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana.

Los Planes de Detalle implican presentar la reconfiguración parcelaria, planos de usos y de obra.

Para el caso que propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio deberán ser elevadas a la consideración de la Legislatura.

10.5. Plan de Comunas

Este Instrumento tiene por objetivo desarrollar por la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano conjuntamente la participación primaria de las propias Comunas, los aspectos particulares de sus respectivos territorios, debiendo guardar congruencia con los planes de las restantes Comunas y con los lineamientos establecidos por el P.U.A., Ley N° 2.930 (texto consolidado por Ley N° 5.666), para la Ciudad en su conjunto.

10.6. Plan Temático

Están integrados por las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares y requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión de la Ciudad.

Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas, a través de la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano.

Debe contener los indicadores y requerimientos para ejercer el uso promovido, su edificabilidad y localización.

La aprobación de estos planes se realiza por Legislatura.

10.7. Polos Productivos

Reconócese a los Polos Productivo el uso aprobado dentro de sus respectivos perímetros y los usos que les resulten complementarios.

- Tecnológico de Parque Patricios fijado por la Ley N° 2972
- Turístico Tradicionalista de Mataderos fijado por la Ley N° 3336
- Audiovisual – Chacarita, Colegiales y Palermo fijado por la Ley N° 3876
- Área de las Artes – Boca y San Telmo fijado por la Ley N° 4353
- Deporte –Comuna 8 fijado por la Ley N° 5235

10.8. Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la Ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los siguientes objetivos:

- Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI),
- Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU),
- Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU),
- Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC),
- Estructuras o Edificios Inconclusos (EI),
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico,
- Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento,
- Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los objetivos establecidos en el parágrafo 1.2.1 de este Código.

10.8.1. Procedimiento

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos se ajustará al siguiente procedimiento:

El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental. Asimismo deberá contener un presupuesto de la inversión a realizar y del costo de los equipamientos públicos y cesiones que propone, como también una estimación económica del beneficio que se obtiene.

La Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, verificando su ajuste a las previsiones del Plan Urbano Ambiental y realizará las consultas a entidades vecinales, profesionales y académicas que considere pertinente, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

Una vez considerada viable la propuesta la dicha Autoridad de Aplicación producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio.

Acto seguido, el P. E. decidirá sobre la realización o no del convenio; en caso afirmativo enviará luego dicho convenio a la Legislatura para su tratamiento.

La aprobación de los planos no se podrá realizar hasta que se efectivicen las cesiones y las obligaciones del convenio.

10.8.2. Cláusulas de garantía

Se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado.

10.9. Asociaciones Público Privadas

A los fines de éste Código Urbanístico se denomina Asociación Público-Privada a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación conjunta entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe, como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

Será de aplicación la Ley N° 4.791 para la conformación de la Asociación Público Privada, pero las aprobaciones urbanísticas tramitarán por la normativa que fija el presente Código.

10.9.1. Aportes

Los aportes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se podrán realizar, según el tipo y las características de cada proyecto, mediante aportes presupuestarios, desgravaciones impositivas, concesión de tierras y/o inmuebles, créditos, garantías para la financiación de los proyectos y/o de ingresos mínimos por la prestación de los servicios.

En ningún caso se podrán garantizar por contrato niveles mínimos de rentabilidad para los proyectos de inversión que se ejecuten al amparo de la presente norma.

Los aportes económicos por parte de la Administración Pública se efectuarán conforme a la disponibilidad de la obra o servicio de infraestructura y los parámetros de calidad de los servicios previstos en el contrato.

El Gobierno podrá establecer contribuciones públicas diferenciales, con la correspondiente intervención de la Legislatura, según el destino de los servicios de infraestructura que serán desarrollados, el área en donde se ejecutarán los

proyectos, los grupos de usuarios que beneficie o la categoría de las empresas que participen.

En particular, el régimen de Asociaciones Público Privadas promoverá en el desarrollo y la ejecución de los proyectos la participación de pequeñas y medianas empresas y los emprendimientos en la zona sur de la Ciudad.

Los aportes no podrán compensar ni sustituir total o parcialmente las cesiones de los puntos 4.1 y 7.1.

10.9.2. Modificación de Indicadores Urbanísticos

En caso que se solicite modificación de indicadores urbanísticos ello deberá ser aprobado por la Legislatura

Para el caso de aporte de inmuebles del Gobierno de la Ciudad, se aplicarán las cesiones de dominio y cesión especial.

10.10. Desarrollo de Instrumentos de Gestión, Participación, Monitoreo y Control

Establécese que el presente código deberá tener un texto ordenado anualmente.

Establécese la evaluación del presente código cada cuatro años. Dicha Evaluación deberá realizarse con los siguientes instrumentos de participación y monitoreo.

10.10.1. Instrumentos de Participación

Los diversos lineamientos e instrumentos del PUA deben ser decididos e implementados en marcos participativos que aseguren el consenso y la adecuación a las expectativas de los habitantes de la ciudad mediante la intervención metódica y ordenada de la mayor cantidad y calidad de los actores que sean los responsables políticos y técnicos de la gestión del PUA, sean las organizaciones sociales y comunitarias como también los ciudadanos a título particular. Por tanto, se ajustarán los mecanismos ya existentes o bien se crearán nuevos dispositivos que promuevan y faciliten las actividades participativas. Como soporte general de estos procesos se crearán instancias de gestión que garanticen la difusión pública y masiva de los diagnósticos, los lineamientos y los instrumentos del PUA, sin la cual los objetivos de los Instrumentos Participativos se verían severamente obstaculizados.

a. Comisión Asesora del Consejo del Plan Urbano Ambiental.

En conformidad a lo establecido por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y por la Ley N° 71, la Comisión Asesora, con carácter honorario y permanente, e integrada por entidades de índole académica, profesional y comunitaria, asiste al Consejo en la elaboración, revisión, actualización y seguimiento del Plan Urbano Ambiental y de sus Instrumentos. Dicha Comisión, se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.

b. Foro Participativo Permanente del Consejo del Plan Urbano Ambiental.

Conforme con lo establecido por la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, y por la Ley N° 71, el Foro Participativo Permanente es el ámbito del Consejo del Plan Urbano Ambiental, donde los diversos actores comunitarios, tanto entidades como ciudadanos a título individual, pueden expresarse y actuar participativamente acerca de las Propuestas Territoriales e Instrumentales del Plan Urbano Ambiental. El Foro facilita la participación de personas con diferentes conocimientos, experiencias, ideas y opiniones respecto de las cuestiones comprendidas en el Plan Urbano Ambiental. Puede debatir y formular aportes relacionados con la

identificación de temas, el análisis de problemas, la búsqueda de información, la proposición de prioridades, formas de resolución, monitoreo y cursos de acción para la implementación de las acciones. A su vez, el Foro Participativo Permanente es un espacio pertinente para proponer, elaborar, evaluar y establecer nuevas instancias y metodologías de participación en el ámbito de su incumbencia. Dicho Foro se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.

c. Audiencia pública.

Es instituida por la Constitución como mecanismo de participación directa. Para su perfeccionamiento, debería considerar en su desarrollo el tratamiento de varios aspectos de interés implicados (normativos, tributarios, económicos, organizacionales, participativos, etcétera); la conformación de comisiones mixtas (Ejecutivo-Legislatura) que registren lo acontecido en las audiencias, así como la definición de una categoría particular de audiencia en relación a los Planes de Comunas y sus incumbencias.

d. Difusión y publicaciones.

Los organismos a cargo del desarrollo del PUA, y en particular de sus Instrumentos de Participación, deberán establecer y ejecutar programas específicos y consistentes de difusión pública y masiva del PUA, incluyendo contenidos permanentemente actualizados referentes a sus diagnósticos, sus lineamientos y la evolución de sus diversos tipos de instrumentos.

10.10.2. Instrumentos de Monitoreo

El establecimiento de un sistema de monitoreo tiene por objetivo retroalimentar la acción a través de la medición y evaluación de los resultados alcanzados en el contexto urbano y metropolitano. Permitirá disponer de información actualizada general y específica, entendida como un insumo básico para dar sustento a las evaluaciones y tomas de decisiones en el desarrollo del Plan Urbano Ambiental; en particular, debe brindar un soporte consistente para el Informe Anual de Metas y para los diversos Instrumentos de Participación.

a. Monitoreo General.

Este monitoreo debe reflejar la calidad urbana y ambiental de la Ciudad. Deberá basarse en una identificación selectiva de las variables determinantes de la mencionada calidad, mediante uno o varios indicadores cuantitativos propios de cada variable. El conjunto articulado de estas variables procurará describir el conjunto de las situaciones urbanas de manera integral, abarcando todas las dimensiones pertinentes (demográficas, económicas, inmobiliarias, ambientales, movilidad, pobreza urbana, satisfacción de los habitantes en general y por sectores afectados, género, etc.). Sus resultados serán cotejados secuencialmente con las metas que se hayan establecido, concurriendo a la evaluación y eventual modificación de los cursos de acción y de las prioridades del PUA.

b. Monitoreos Particulares.

El sistema antes descrito de monitoreo de las variables urbanas y ambientales será aplicado en forma particular y circunstancial en los casos de requerimientos específicos derivados de programas y/ o situaciones sectoriales o temáticas que así lo ameriten dado su significado, o bien por la aparición de valores en los respectivos indicadores que sugieran la emergencia de riesgos relevantes en los aspectos urbanos y ambientales.

c. Monitoreo de Instrumentos.

Es el monitoreo general que se lleve a cabo en el marco de la gestión de los Instrumentos. Debe permitir evaluar la calidad y la eficacia de los citados

Instrumentos en todas sus variedades a fin de ajustar y perfeccionar dicho conjunto de herramientas.

A tal fin se emplearán de manera particularizada las variables urbanas y ambientales pertinentes y sus respectivos indicadores.

10.11. Programas de Actuación Urbanística

10.11.1. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica

Se encomienda al P.E. el desarrollo de un Programa que aplique la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), formulando escenarios alternativos a los futuros planes y grandes equipamientos urbanos que se desarrollen.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un nuevo instrumento de apoyo al proceso de planificación urbana que complementa el esquema de evaluación de impacto ambiental tradicional. No sustituye la EIA sino que, de hecho, ambas colaboran a perfeccionar el proceso: la EAE de utilidad en la etapa programática, previa al proyecto, en tanto que la EIA analiza los impactos de proyectos puntuales.

Ayuda a identificar los impactos ambientales que puedan surgir de acciones más amplias tales como nuevas políticas, planes urbanos e iniciativas de programas de actuación con efectos en un territorio determinado, e introduce en sus fases distintas instancias de participación del universo de actores territorialmente implicados.

Considera la formulación de una amplia gama de escenarios posibles, que lleva a cotejar la situación cero con la proposición de alternativas para cada caso, o sea, a analizar pros y contras de las mayores tendencias de transformación del área. Para cada uno de los escenarios alternativos que se propongan deberán elaborarse indicadores de sostenibilidad que faciliten el monitoreo socio-ambiental del proyecto bajo análisis.

10.11.2. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración social (EIS)

En emprendimientos promovidos por particulares destinados al desarrollo de usos habitacionales, recuperación de espacios públicos, áreas de servicios y usos comerciales, se podrá promover la integración socio urbana de esos proyectos con viviendas de precios promocionales para grupos de menores recursos.

Para su aprobación se remitirá a la Legislatura.

10.11.3. Programa de Políticas Públicas Urbano Ambientales con Equidad de Género

El P.E. generará un programa de monitoreo y proposición de resolución de las asimetrías de género, que permita identificar desde lo territorial, ambiental y simbólico, la real inclusión de los diversos géneros y grupos urbanos con la finalidad de la generación de una cultura urbana, una propuesta física y funcional de igualdad de oportunidades.

Este programa impulsará la reversividad de las exclusiones urbanas generando conocimiento, identificando problemas, elaborando demanda, adquiriendo visibilidad y proyectando espacios públicos inclusivos.

Los organismos del GCBA deberán proveer la información que el programa requiera tanto para los diagnósticos, propuestas y monitoreos del mismo.

10.11.4. Programa de Zona 30

En los diseños de las Unidades de Sustentabilidad Baja (USB), la Autoridad de Transporte promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con la reducción de velocidades máximas de las vías terciarias involucradas.

Además deberá combinar el diseño urbano del espacio público con la Subsecretaría de Planeamiento y la Subsecretaría de Espacio Público.

10.11.5. Programas de Parques Vecinales Lineales

Su objetivo será la utilización de las calzadas cuyo ancho no se justifique por el tránsito vehicular, para la formación de parques lineales vecinales, que generen mayores condiciones de disfrute del espacio público.

BORRADOR