

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

AD 610.3/5

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006

1.1 DE LAS NORMAS

AD 610.3

- El Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta el Código de Planeamiento Urbano y el resto de la normativa urbanística.

Disposición Transitoria: la Ley N° 71, que contiene objetivos y criterios rectores para la elaboración del Plan Urbano Ambiental, constituye el marco al que se ajustan las disposiciones de este Código hasta el momento de aprobarse definitivamente dicho plan, según lo dispuesto por el art. N° 29 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

1.1.1 ALCANCES

- Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA

- Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.1.3 SUPREMACÍA DEL CÓDIGO

- Las disposiciones del Código de la Edificación, del Código de Habilitaciones y Verificaciones, y de cualquier otro Código Urbano deberán subordinarse al Código de Planeamiento Urbano y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

1.2 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

AD 610.4

1.2.1 SIGNIFICADO

- Las palabras y expresiones de este Código se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

1.2.1.1 Relativos al uso

- a) Conceptos generales

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar

una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

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.

Unidad de Uso (Ver I.O.): Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

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.

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 distrito.

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 distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

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.

b) De los tipos de uso

Agencia comercial: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Appart residencial o appart hotel: Son aquellos establecimientos que prestan el servicio de alojamiento en departamentos que integran una unidad de administración común ofreciendo además algunos de los servicios propios del hotel.

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.

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.

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 obli-

gatorios;

- opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Bauleras: Locales destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar; se considera complementario del uso residencial y pueden localizarse coexistiendo con la vivienda.

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.

Campamento: Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta además, el servicio de agua potable, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

Casa de pensión: Establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles, siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento, no exceda de 6 (seis) ni sea menor de 2 (dos), y que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en habitaciones.

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.

Centro de distribución y logística: Ver depósito automatizado.

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.

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

Colonia de salud mental: Establecimiento para personas con necesidades especiales, por deterioro de su salud mental, con capacidad mínima de 400 (cuatrocientas) camas en el que se desarrollan actividades compartidas en un ambiente social protegido.

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.

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.

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.

Espacio verde público: Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

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 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 de Buenos Aires con ciudades que no pertenecen a la Región Metropolitana.

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 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 de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires.

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.

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.

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Fábrica de frío industrial: Establecimiento para la fabricación de frío artificial con un proceso industrial para ser aplicado a todo tipo de mercadería perecedera, produciendo transformaciones según la naturaleza de cada una de ellas.

Feria infantil: Predio al aire libre con juegos predominantemente movidos en forma mecánica y/o electrónica destinado a la niñez.

Garaje (Ver I.O.): 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) Garaje 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) Garaje 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) Garaje 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) Garaje 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).

Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

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.

Hogar geronto psiquiátrico: Residencia para adultos mayores que padezcan alteraciones de su salud mental o enfermedades crónicas o discapacidades.

Hogar infantil: Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.

Hospedaje: Se denomina hospedaje a los alojamientos que con un mínimo de 6 (seis) habitaciones, tengan un local de uso común y que por sus condiciones ambientales y servicios,

no se encuadran dentro de la denominación hotel.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinadas a pacientes internados o ambulatorios.

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.

Hostal (residencia de turistas): Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen como de relevancia histórica o arquitectónica, que requiera ser preservado, y cuya intervención para adaptarlo a hostal sea tal que no modifique sustancialmente dichas características. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones y condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

Hotel (residencia turística): Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidé y 1 (una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

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.

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.

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.

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.

Maternidad: Establecimiento que brinda asistencia pre y post natal a la madre y su hijo, con internación, mínimo 12 (doce) camas.

Mercado y feria internada: 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, 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 u oficial o de 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 24 horas. 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 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

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 medio ambiente, se persigue la excelencia con el aseguramiento de la calidad, respondiendo a los estándares de calidad internacionales.

Residencia Universitaria: Es aquel alojamiento que se puede prestar al estudiante universitario, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 5 (cinco) habitaciones con 10 (diez) plazas.

Sanatorio: Establecimiento asistencial para la salud con internación, mínimo 90 (noventa) camas.

Sanatorio de salud mental: Establecimiento asistencial de personas con enfermedad de su salud mental con internación, mínimo 90 (noventa) camas.

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 necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo.

Taller Protegido de Producción: se considera taller protegido de producción a la entidad estatal o privada bajo dependencia de asociaciones con personería jurídica y reconocidas como de bien público, que tenga por finalidad la producción de bienes o servicios, cuya planta esté integrada por trabajadores con necesidades especiales preparados y entrenados para el trabajo, en edad laboral, y afectados de una incapacidad tal que les dificulte obtener y conservar un empleo competitivo, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N° 24.147, sus modificatorias y su reglamentación.

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.

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.

c) De las sustancias:

Explosivos: Materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).

Inflamables de 1° Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación

momentánea es igual o inferior a 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.).

Inflamables de 2ª Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea está comprendido entre 40°C y 120°C (kerosene, aguarrás, etc.).

Muy combustibles: Materias que expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, etc.).

Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, etc.).

Poco combustibles: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, etc.).

Refractarias: Materias que al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, etc.).

Velocidad de combustión: Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en "Muy combustibles" o "Combustibles" y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible standard (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

Carga de fuego: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m^2), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

Sector de incendio: Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entresijos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la "Carga de Fuego" que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

1.2.1.2 Relativos al terreno

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea Oficial de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

Cota de la parcela: Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente de la parcela.

Cota de barranca: Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por la Dirección de Catastro, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intersecta la Línea Oficial o a la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que

coincide con la Línea Oficial de la parcela.

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.

Nivel de cordón: Cota fijada por el Gobierno para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Ochava: ver Línea Oficial de Esquina.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Predio: ver Parcela.

Vía pública (Ver I.O.): Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

1.2.1.3 Relativos al tejido urbano

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.

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. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada distrito.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

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 distrito, se adose a un muro divisorio existente o no.

Edificio entre medianeras: El que puede extenderse 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 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.) (Ver I.O.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

Línea de frente interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o deslinde de corredor ferroviario y/o registrada como tal por la Dirección de Catastro.

Superficies deducibles: 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;
- 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 la 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

SUPERFICIE DE BAULERAS	POR CADA UNIDAD FUNCIONAL DE
2m ²	Hasta 60m ²
3m ²	Hasta 90m ²
4m ²	Más de 90m ²

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

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, según lo dispuesto en el Art. 4.2.4.

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.

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

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.

1.2.1.4 Relativos a la Protección Patrimonial

Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

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 de refuncionalización implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: 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 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.

1.3 CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO Y VIGENCIA DE ESTE CÓDIGO

1.3.1 EFECTOS

- Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las

convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas.

1.3.2 VIGENCIA DE LAS RESOLUCIONES DE INTERPRETACIÓN

- Todos los organismos deberán aplicar los decretos que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta de la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano aclarando o interpretando las disposiciones de este Código.

1.4 TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

1.4.1 TEXTO ORDENADO

- El Poder Ejecutivo deberá ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterada la continuidad de su articulado.

El Poder Ejecutivo publicará antes del 1º de marzo de cada año, un texto ordenado de este Código en forma conjunta con los decretos y las resoluciones de carácter general producidos hasta el 31 de diciembre del año anterior.

1.4.2 DIFUSIÓN

- El Consejo elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un manual práctico y sencillo para el manejo del Código por parte de los vecinos.

1.4.3 CONSULTAS

- Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código previstos en la Sección 9, el Consejo recabará todos los años informes de las Entidades Profesionales, de la Universidad de Buenos Aires, de las Cámaras Empresarias, de las Organizaciones Vecinales, de la Defensoría del Pueblo, de los Centros de Gestión y Participación u órganos originados en la descentralización y de los Organismos de la Administración Central de la Ciudad. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica la aplicación de este Código.

1.5 PUBLICACIÓN

1.5.1 MODIFICACIONES AL CÓDIGO

- El Poder Ejecutivo publicará en fascículos antes del 1º de marzo de cada año las modificaciones aprobadas durante el transcurso del año calendario anterior.

1.6 ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS AD 610.5

- A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Gobierno: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad: Ciudad de Buenos Aires.

P.E.: Poder Ejecutivo.

P.L.: Poder Legislativo.

Consejo: Consejo Asesor de Planificación Urbana u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.

Dirección: Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

L.O.: Línea Oficial.

L.E.: Línea Oficial de Edificación.

L.O.E.: Línea Oficial de Esquina.

L.F.I.: Línea de Frente Interno.

L.I.B.: Línea Interna de Basamento.

S.P.U. (Ver I.O.): Secretaría de Planeamiento Urbano.

I.O.: Referencia para ver el anexo de *Interpretaciones Oficiales*

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006

Interpretación Oficial Sección 1

1.2.1.1a) - Interpretación Oficial:

Dentro del concepto de Unidad de Uso debe también comprenderse a espacios descubiertos, como las playas de estacionamiento. Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, etc.

1.2.1.1b) - Interpretación Oficial:

Dentro del concepto de "garaje" debe también comprenderse a las parcelas con independencia de su estado de edificación. Este criterio permite abarcar situaciones especiales de la realidad como los "garajes de empresas de colectivos".

En cuanto a las derivaciones del concepto general:

1. debe interpretarse como garaje comercial a todo establecimiento que presta el servicio de guarda de vehículos automotores, bicicletas y ciclomotores a terceros por períodos mayores a 24 hs. En cada caso el peticionante deberá aclarar en qué normativa se referencia.

2. debe aclararse en el garaje colectivo particular el concepto de propietario de la cochera.

Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Garaje: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

a) **Garaje comercial:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas.

b) **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.

c) **Garaje 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) **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** parcela o edificio o una de sus partes 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).

1.2.1.2 Relativos al terreno - Interpretación Oficial:

Debe entenderse como comprendido el concepto de vía pública; las vías navegables en el supuesto que lindan con parcelas del dominio público o privado así como las colectoras de autopistas.

En consecuencia. Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables)

Es necesario aclarar también a los efectos del tratamiento de los distintos tipos de vía pública frente a la registración de un parcelamiento que una vía de hasta 5,99m se denomina sendero, de 6m a 19,99m calle y de 20m en adelante avenida. Así:

Denominación	Ancho	
	Desde	Hasta
SENDERO	03,00 m	5,99 m
CALLE	06,00 m	19,99 m
AVENIDA	20,00 m	

Cabe aclarar que esta clasificación no implica jerarquización de vías ni afecta la aplicación del Cuadro de Usos 5.2.a y 5.2b.

1.2.1.3 - Interpretación Oficial:

Se han planteado dificultades de cómputo de la superficie edificable cuando una misma parcela está afectada a más de un distrito, con distinto factor de ocupación o a un único distrito donde el F.O.T. varía según el ancho de calle y la parcela resulta frentista a calles de distinto ancho.

En ambos casos el criterio aplicable es que la superficie edificable surja del promedio ponderado de los distintos factores de ocupación total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela. El promedio ponderado se obtiene del siguiente desarrollo:

a) Incidencia de cada frente en la parcela

$$X = \frac{100}{\text{Sumatoria total de todos los frentes de la parcela}} \times \text{Frente parcial sobre calle dada}$$

Ejemplo:

Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 30m

Frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 10m

Sumatoria total de todos los frentes de la parcela: 40m

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: 75%

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: 25%

b) Incidencia de cada frente en la superficie de la parcela

Porcentual del frente parcial sobre calle dada x Superficie de la parcela = xm^2

Ejemplo:

Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Superficie de la parcela = $900m^2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: $75\% = 675m^2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: $25\% = 225m^2$

Para el caso de parcela afectada al Distrito C3II:

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3II: según normas de tejido

Para el caso de parcela afectada al completamiento de tejido:

Incidencia frente parcial sobre calle en la que se realiza un enrase: según normas del enrase

c) F.O.T. ponderado

(Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle) más (Incidencia del frente parcial sobre calle dada x F.O.T. correspondiente a esa calle)

Ejemplo:

Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: $75\% \times 1,6 = 1,2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: $25\% \times 4 = 1$

F.O.T. PONDERADO = 2,2

d) Superficie edificable

F.O.T. ponderado x Superficie total de la parcela

Ejemplo:

Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: $75\% \times 1,6 = 1,2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: $25\% \times 4 = 1$

F.O.T. PONDERADO = 2,2

Superficie de la parcela = $900m^2$

Superficie edificable = $900 \times 2,2 = 1.980m^2$

Nota: Al mismo resultado se llega calculando la incidencia parcial de cada frente en términos de superficie, multiplicando ésta por el F.O.T. correspondiente y sumando ambos resultados.

Ejemplo:

Parcela afectada a los Distritos R2bI y C3I:

Superficie de la parcela = $900m^2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito R2bI: $75\% \times 900m^2 = 675m^2 \times 1,6 = 1.080m^2$

Incidencia frente parcial sobre calle del Distrito C3I: $25\% \times 900m^2 = 225m^2 \times 4 = 900m^2$

Superficie edificable = 1.980m²

Por ello el texto de la definición debe integrarse de la siguiente forma:

Factor de ocupación total (F.O.T.): número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

1.6 - Interpretación Oficial:

Por su uso habitual tanto en el lenguaje diario de profesionales y operadores inmobiliarios como en el propio texto de este Código debe entenderse la abreviatura F.O.S. como Factor de Ocupación del Suelo y la abreviatura F.O.T. como Factor de Ocupación Total.

Asimismo la modificación de la orgánica del Poder Ejecutivo de la Ciudad por Decreto N° 430/GCBA/2002 ha provocado la transformación de la Secretaría de Planeamiento Urbano en Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano y la asignación de competencias en materia urbanística a la Subsecretaría de Espacio Público y Desarrollo Urbano.

Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Gobierno: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Ciudad: Ciudad de Buenos Aires.

P.E.: Poder Ejecutivo.

P.L.: Poder Legislativo.

Consejo: Consejo del Plan Urbano Ambiental u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.

Dirección: Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

L.O.: Línea Oficial.

L.E.: Línea Oficial de Edificación.

L.O.E.: Línea Oficial de Esquina.

L.F.I.: Línea de Frente Interno.

L.I.B.: Línea Interna de Basamento.

F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo.

F.O.T.: Factor de Ocupación Total.

SPU: Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.

Subsecretaría: Subsecretaría de Espacio Público y Desarrollo Urbano u Organismo del P.E. que con cualquier otro nombre lo reemplace en sus funciones.