

SECCIÓN 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

AD 610.10/15

4.1 ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS AD 610.10

4.1.1 ESPACIO URBANO

- A los efectos de este Código se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

4.1.1.1 Funciones del Espacio Urbano *(Ver I.O.)*

- Los locales definidos en el art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en los Parág. 4.1.1.2 y 4.1.1.3, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el art. 4.1.2; si el cociente no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

4.1.1.2 Conformación del Espacio Urbano

- Se considera como espacio urbano:
 - a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Oficiales (L.O.) y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;
 - b) El espacio libre de manzana;
 - c) 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 espacio libre de manzana;
 - d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela;
 - e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en esta sección y en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en esta Sección y en particular según cada distrito.

4.1.1.3 Patios apendiculares del Espacio Urbano

- Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio (ver Figura N° 4.1.1.3).

4.1.2 PATIOS AUXILIARES *(Ver I.O.)*

- 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. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación, como así también los locales en las

proporciones contempladas en el Parág. 4.1.1.1.

4.1.2.1 **Carácter y dimensiones de los patios auxiliares (ver Figura N° 4.1.2.1)**

■ 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:

a) 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 (*Ver I.O.*).

b) Para edificios que sean realizados por la Comisión Municipal de la Vivienda a través de sus distintas operatorias, con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = $16m^2$

Lado mínimo = 4m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m. hasta un plano límite de 12m.

4.1.2.2 **Extensiones apendiculares en los patios auxiliares**

■ Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el art. 4.1.2 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 Parágrafo 4.1.2.1. 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 apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Parágrafo 4.1.2.1 (ver Figura N° 4.1.2.2).

4.1.3 **NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS**

4.1.3.1 **Forma de medir las áreas descubiertas**

■ 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 lindera 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° 4.1.3.1).

4.1.3.2 **Arranque de las áreas descubiertas (*Ver I.O.*)**

■ 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.

4.1.3.3 **Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

■ Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten elementos plegables.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

4.2 EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS**AD 610.11****4.2.1 CONDICIONES GENERALES**

- El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:
 - a) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
 - b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
 - c) Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
 - d) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
 - e) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
 - f) El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
 - g) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

4.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS (Ver I.O.)

- Cumplirá con las siguientes disposiciones:
 - a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.O.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será $R = h/d$ y su valor se establecerá en cada uno de los distritos (ver Figura N° 4.2.2. a);
 - b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m (ver Figura 4.2.2. b);
 - c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
 - d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;
 - e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación $r = h'/d' \leq 3$ en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a 4m (ver Figura N° 4.2.2. e);
 - f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el Parágrafo 4.1.1.3. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación $r = h'/d' \leq 3$ con un d' mínimo = 4 m (ver Figura N° 4.2.2. f);
 - g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación $h''/d'' = 1,5$, siendo (d'') la distancia entre L.F.I. opuestas entre si tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;
 - h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la

manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana (ver Figura N° 4.2.2. h).

Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para los distritos en particular.

4.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO (Ver I.O.)

■ Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia $a = 9m$ de aquél, éstas retrocederán hacia la L.O., con una perpendicular de longitud $a' = 9m$. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.O. que en su encuentro definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80° , la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será (a') = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior (ver Figura N° 4.2.3).

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en una parcela de esquina, su conformación no será exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas.

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, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, siempre que, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe su continuidad.

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del espacio libre de manzana, las mismas deberán regirse por el Parágrafo 4.1.1.3 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 en el Código de la Edificación. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales referidas a cada distrito.

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62m;
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m²;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, 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.

4.2.4 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO (Ver I.O.)

■ 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 1/3 (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana (ver Figura N° 4.2.4.).

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

En los casos contemplados en el último párrafo del art. 4.2.3, las normas especiales dictadas por la Dirección para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según los distritos. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al de 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.

En los distritos 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 espacio 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, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por la Comisión de la Vivienda.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80m.

4.2.5 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

- Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el artículo 4.2.6 y para cada distrito 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 2 metros estos planos límite con el sobrerrecorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

4.2.6 PERFIL EDIFICABLE (Ver I.O.)

- La altura máxima sobre L.O. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada distrito. Por encima de dicha altura se podrán construir un nivel retirado a 2m de la L.O. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.O., L.E. y L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite trazado a 7m de la altura máxima de 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. 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 (ver Figura N° 4.2.6).

En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.O., L.E. o L.F.I. podrán superar los 38m, aún cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en el distrito lo permitieran.

4.2.7 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES (Ver I.O.)

4.2.7.1 Altura de edificios en esquina

- 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 (b) igual al ancho de la calle

correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor. En este caso la fachada lateral resultante deberá cumplir las previsiones del Capítulo 4.4 del Código de la Edificación. El espacio resultante será considerado como espacio urbano a los efectos del art. 4.1.1 (ver Figuras N° 4.2.7.1 a), b), c) y d). Cuando la distancia (b), diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de parcela, si se abren vanos de iluminación y ventilación.

4.2.7.2 Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles (Ver I.O.)

■ 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 calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales (ver Figuras N° 4.2.7.2 a) y b). Para el supuesto en que en uno solo de los distritos a los 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 del art. 4.2.3 para la línea de frente interno (ver Figura N° 4.2.7.2 c). Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., la Dirección determinará la línea de deslinde de alturas.

4.2.7.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva Línea Oficial de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación (Ver I.O.)

■ En las parcelas con frente a calles sujetas a nueva Línea Oficial de Edificación afectadas a ensanche o rectificación la distancia (d), a que se refiere el art. 4.2.2 inciso a) y el art. 4.2.6 determinante, del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la nueva Línea Oficial de Edificación.

4.2.7.4 Edificación con planta baja libre (Ver I.O.)

a) Cuando la planta baja de un edificio entre medianeras se desarrolle como planta baja libre, las alturas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en los arts. 4.2.2 y 4.2.6, se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3,50m sobre la cota de la parcela, salvo disposición en contrario en las normas especiales para cada distrito de zonificación en la Sección 5. Deberá quedar totalmente libre la visual en una altura de 3m como mínimo en la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso b) subsiguiente;

b) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, según lo establecido en el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores;

c) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder la mitad de la distancia libre entre las medianeras existentes y/o a construir, ni encerrar más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30 % señalado;

d) La planta baja libre no será calculada a los efectos del cómputo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso b) y a circulación peatonal y estacionamiento o guarda de vehículos.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

4.3 EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE**AD 610.12****4.3.1 GENERALIDADES**

- Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, 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 que se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establecen.

4.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

- El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el art. 4.2.1, para el tejido entre medianeras. (ver Figura N° 4.3.2).

4.3.3 ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE *(Ver Acuerdos N°: 250/CPUAM/2004, 572/CPUAM/2004)*

- La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:
 - a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública, $R = h/d$; y su valor se establecerá en cada uno de los distritos;
 - b) 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 los distritos;
 - c) 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;
 - d) 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 $d''' \geq 12m$.

4.3.3.1 Altura de edificios en esquina *(Ver I.O.)*

- 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 (b) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.O. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio del retiro de la edificación de la L.O. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta (ver Figura N° 4.3.3.1).

4.3.3.2 Incremento de superficie de suelo absorbente

- En los casos en que se amplíe la superficie de suelo absorbente mínima requerida, la relación $r'' = h''/d''$ podrá incrementarse proporcionalmente en relación al incremento de la superficie de suelo absorbente propuesto.

Dicha superficie deberá tener continuidad visual con el sector de la parcela incluido en el centro libre de manzana.

4.3.4 RETIROS DE LAS CONSTRUCCIONES

- Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una sepa-

ración mínima de 6m de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3m. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el art. 4.2.2, inciso b).

4.3.5 SALIENTES EN LAS FACHADAS

■ Se permitirán las salientes autorizadas en “Limitación de las salientes de las fachadas” del Código de la Edificación, con las siguientes restricciones:

- a) En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que $d'/12$;
- b) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la L.O.E.

4.3.6 LÍNEA DE FRENTE INTERNO (Ver I.O.)

■ El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento.

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 6m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del art. 4.3.3.

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte menor a 64m;
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m²;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por el propietario.

No será de aplicación la prohibición de invadir el centro libre de manzana cuando el o los edificio(s) de perímetro libre se emplacen en una parcela que ocupe la totalidad de la manzana.

Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 2.500m² o represente un cuarto de manzana siempre que su superficie sea igual o mayor a 1.600m², la respectiva Línea de Frente Interno podrá no respetarse, siempre que la distancia a las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas cumpla con la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del art. 4.3.3 y que resulte $(d) \geq 12m$.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2º párrafo del inciso a) del art. 3.2.4.

4.3.7 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO

■ Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el art. 4.2.4 para el tejido entre medianeras.

4.3.8 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (Ver I.O.)

■ Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima per-

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

mitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.3.9 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

■ Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en el art. 4.3.3, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

4.3.10 EDIFICACIÓN CON PLANTA BAJA LIBRE

a) Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento, se opte por la planta baja libre, las alturas que se determinen según los parámetros que se indican en el art. 4.3.3. se medirán a partir de un plano de referencia horizontal coincidente o por debajo del cielorraso de dicha planta libre.

Dicho plano no podrá ubicarse a una altura menor que 3,50m de la cota de la parcela, ni mayor que un 10% de la altura máxima del edificio.

b) Se permitirá sobreelevar las construcciones de subsuelo hasta 1m como máximo sobre cota de parcela, debiendo quedar totalmente libres las visuales en una altura de 3m como mínimo sobre el nivel sobreelevado en toda la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso c).

c) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes, vivienda exclusivamente destinada a portería según lo establecido por el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores.

d) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder del 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30% señalado.

4.3.11 DISPOSICIONES DE ESTÉTICA URBANA

■ Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos en el art. 4.3.3. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

4.4 EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

4.4.1 GENERALIDADES

■ Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En los distritos en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en los diferentes distritos. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

4.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE

■ El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos

parámetros establecidos en el Capítulo 4.2 y en cada uno de los distritos para los edificios entre medianeras y la relación $r = h'/d'$ para edificios de perímetro libre, en forma concurrente. (ver Figura N° 4.4.2)

4.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES (Ver I.O.)

- 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 del art. 4.4.2 y 4.10;
- 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 art. 4.4.2 y con la relación $r = h'/d'$ del art. 4.3.3 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 art. 4.3.3, 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:

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.

4.4.4 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE EN PARCELA LINDERA (Ver I.O.)

- Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas entre parcelas colindantes, que perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.5 DE LA LÍNEA OFICIAL

AD 610.13

4.5.1 ALINEACIÓN

- Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.O. o la L.E., salvo las situaciones consignadas en el art. 4.5.3.

4.5.2 LÍNEA OFICIAL DE EDIFICACIÓN

- a) La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado "Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas" de la Sección 6 de este Código, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;
- b) Para nueva edificación frentista a vías públicas adyacentes a estaciones ferroviarias, el Consejo realizará un estudio para cada caso y establecerá, mediante resolución, Líneas de Edificación Particularizada;
- c) En todo el resto de la ciudad, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se podrá edificar en coincidencia con la L.O. actual, excepto cuando las normas particulares de tejido del Distrito dispongan lo contrario. El retiro de frente será optativo y cuando se lo concrete

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

deberá cumplirse con lo establecido en el art. 4.5.3.

4.5.3 OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA OFICIAL Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

4.5.3.1 Edificios entre medianeras

I. Retiro total de la fachada:

Se permitirá edificar detrás de la L.O. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:

- El espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueizado.
- Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m.

II. Retiro parcial de frente:

Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se regirá según lo establecido en el art. 4.2.2 inciso f), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m.

III. Retiro de frente realizado en forma quebrada:

Cuando se realice una fachada en forma quebrada, se deberá garantizar que los vanos de iluminación y ventilación enfrenten a espacios urbanos o a patios apendiculares.

4.5.3.2 Edificios de perímetro libre

- a) Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.
- b) Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas en el Parágrafo 4.5.3.1.

4.5.3.3 Línea Oficial en aceras cubiertas con pórticos

- En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.O. interior de la fachada para el piso bajo y la L.O. exterior de los pilares y pisos altos.

4.5.3.4 Avance sobre la L.O. o sobre L.E., con sótano bajo la acera (Ver I.O.)

- En ningún caso se permitirá trasponer la L.O., la L.E., o la Línea de Retiro Obligatorio establecida en el art. 4.6.4 con construcciones bajo nivel de acera.

4.6 LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA

4.6.1 FORMACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LAS ESQUINAS

- 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.

4.6.2 OBLIGACIÓN DE MATERIALIZAR LA L.O.E.

- 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.

4.6.3 TRAZA Y DIMENSIÓN DE LA L.O.E. (Ver I.O.)

- 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:

S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor de 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:

- Avenida Del Libertador entre Austria y Virrey del Pino;
- La esquina de Migueletes y Teodoro García (Predio 9, Manzana 123);
- Avenida 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° 4.6.3).

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.

4.6.4 RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.

- Cuando exista L.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.

4.6.5 EDIFICACIÓN DETRÁS DE LA L.O.E.

- En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el art. 4.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.O.E., determinada en el art. 4.6.3, siempre que se conserve delimitada 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. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

4.6.6 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.

4.6.7 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:

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

En las certificaciones de nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidos de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados sobre la L.O.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo.

Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por la Dirección.

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.

4.6.8 CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE EL RETIRO OBLIGATORIO DE LA L.O.E.

■ 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.

4.6.9 CONVENIO PARA FORMAR LA LÍNEA OFICIAL DE ESQUINA

4.6.9.1 Bases para los convenios para formar la Línea Oficial de Esquina

■ A los efectos de lo dispuesto en estas normas el P.E., por intermedio de la Dirección y en expediente ex profeso, 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. 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.

4.6.9.2 Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina

■ Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se con-

1) En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80m de la arista exterior de éste (ver Figura N° 4.6.7).

venga que éste cede gratuitamente y aquélla acepta el terreno necesario para formar la Línea Oficial de Esquina determinada por estas normas, la liberación del impuesto mencionado en "Bases de los Convenios para formar la Línea Oficial de Esquina" que fija el Código Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires, corresponderá a todo el volumen edificable determinado por la fracción cedida y la altura de fachada que se alcance por aplicación de estas normas. Esta liberación, sólo rige para el primer edificio y sus ampliaciones o ampliaciones del existente, que se realicen después de concertado el convenio y se extiende a los sucesores en el dominio del inmueble. Esta convención no exime del cumplimiento de las demás disposiciones vigentes o futuras relativas a cuerpos salientes cerrados en esquina.

4.7 LIMITACIÓN DE ALTURA EN AREA APROXIMACIÓN

AEROPARQUE

AD 610.15

■ 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 Distritos, deberá agregarse al expediente de permiso, un comprobante de referencia de medida de altitudes, expedido por Autoridad Aeronáutica competente.

4.8 NORMAS DE HABITABILIDAD

4.8.1 VIVIENDA

■ Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Capítulo 4.6 del Código de la Edificación.

4.8.2 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

■ 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 durante tres horas en el solsticio de invierno, de por lo menos el 50% de los locales de primera clase de cada unidad de vivienda.

4.8.3 ASOLEAMIENTO EN EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

■ Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del artículo anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores y el sistema de calefacción aseguren un ambiente interior de 18°C contra 0°C en el exterior y ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas. El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento en los términos del art. 4.8.2.

4.9 COMBINACION DE TIPOLOGÍAS

■ Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en el distrito de zonificación.

4.9.1 REGLA GENERAL

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

Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras se regirán por las normas del Capítulo 4.2 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre se regirán por las normas

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

del Capítulo 4.3 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre se regirán por las normas del Capítulo 4.4 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación.

4.9.2 DISPOSICIONES PARTICULARES *(Ver I.O.)*

- (ver Figuras Nros. 4.9, 4.9 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 art. 4.3.3;

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.

4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

- Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 15m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico F.O.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

Exceptúase de esta norma los distritos de zonificación U, AE, APH, RUA, UP, UF y R1.

4.10.1 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA

- En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea Oficial, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos.
(ver Figura N° 4.10.1)

4.10.2 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS

- En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa.
(ver Figura N° 4.10.2)

4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE *(Ver I.O.)*

- 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 N° 4.10.3)

4.10.4

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

4.11 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

4.11.1 CINTURÓN DIGITAL (Ordenanza N° 39.163; B.M. N° 17.070, Publ. 13/7/1983).

a) Delimitación

Apruébase la zona de afectación del cinturón digital y sus corredores radioeléctricos, tal como se grafica en el Plano N° 4.11.1a)

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 Dirección de Catastro realizará estudios tendientes a lograr gráficamente la afectación parcelaria del cinturón digital y suministrará 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 gráfico N° 4.11.1b) 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 que supere los 35m de altura a encararse en las parcelas afectadas por el cinturón digital deben presentar, con la documentación requerida para lograr el permiso de obra, el certificado a otorgar por la Dirección de Catastro determinando el plano límite correspondiente a la parcela.

4.11.2 CORREDOR AÉREO (Ordenanza N° 34.203; B.M. N° 15.782, publ. 30/5/1978)

■ Altura máxima

Los edificios o cualquier otra estructura a construirse en las parcelas comprendidas en la franja que se grafica en el Plano N° 4.11.2 no podrá superar la altura máxima de 40m. La Dirección de Catastro procederá a asentar estas afectaciones en las planchetas catastrales respectivas.

CONO DE ALTURA DE AEROPARQUE

■ Delimitación

En el área graficada en las planchetas de zonificación, como afectada al cono de altura de Aeroparque, los propietarios deberán requerir de la Fuerza Aérea Argentina la determinación del plano límite para el desarrollo de edificios, estructura e instalaciones de todo tipo con carácter previo al registro de planos de obra.

4.12 NORMAS COMPLEMENTARIAS

(Ver Acuerdos Nros.: 250/CPUAM/2004, 572/CPUAM/2004)

4.12.1 TOLERANCIAS

- El Poder Ejecutivo podrá, si mediara informe favorable de las reparticiones técnicas competentes, autorizar una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos determinados según las pautas y relaciones establecidas por normas de este Código. Lo precedente no será de aplicación en lo relativo de la Línea de Frente Interno, Línea Oficial de Edificación, ni los Factores de Ocupación Total (F.O.T.).

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Interpretación Oficial Sección 4

4.1.1.1 - Interpretación Oficial:

La referencia a “el cociente” induce a confusión. La expresión debe referirse al resultado de la aplicación del porcentaje del 50% de los dormitorios. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.1.1 Funciones del espacio urbano

Los locales definidos en el art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en los Parágrafos 4.1.1.2 y 4.1.1.3, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a “Patio Auxiliar”, cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el art. 4.1.2, si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

4.1.2 - Interpretación oficial:

La referencia a “locales” induce a confusión. La expresión debe referirse a “dormitorios” como lo hace el Parágrafo 4.1.1.1. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.2 PATIOS AUXILIARES

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. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el art. 4.6.1.0 del Código de la Edificación, como así también los dormitorios en las proporciones contempladas en el Parágrafo 4.1.1.1.

4.1.2.1 - Interpretación Oficial:

La referencia a “locales” induce a confusión. La expresión debe referirse a “dormitorios” como lo hace el Parágrafo 4.1.1.1. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.2.1 Carácter y dimensiones de los patios auxiliares (ver Figura N° 4.1.2.1)

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:

a) 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 dormitorios.

b) Para edificios que sean realizados por la Comisión Municipal de la Vivienda a través de sus distintas operatorias, con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = $16m^2$

Lado mínimo = 4m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m hasta un plano límite de 12m.

4.1.3.2 - Interpretación Oficial:

El supuesto de hecho del segundo párrafo de este párrafo se comprende mejor si se aclara que el espacio urbano que se conforma no debe estar vinculado con otro espacio urbano. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.1.3.2 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 dentro de la misma parcela que conformen un espacio urbano no vinculado con otro 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.

4.2.2 - Interpretación Oficial:

El requisito consignado en el Inc. f) se comprende mejor si se aclara que, como regla, debe cumplirse con las previsiones del Parágrafo 4.1.1.3. y, que la excepción a esta regla general sólo se produce cuando el área descubierta resulta lin-

dera a un eje divisorio de la parcela y su profundidad supera la relación establecida para el patio apendicular. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.2 RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

- a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será $R = h/d$ y su valor se establecerá en cada uno de los distritos (ver Figura N° 4.2.2. a);
- b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m (ver Figura N° 4.2.2. b);
- c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
- d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;
- e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la línea de frente interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a éste se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación $r = h'/d' \leq 3$ en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a 4m (ver Figura N° 4.2.2 e);
- f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se debe cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el Parágrafo 4.1.1.3. No obstante ello, si el área descubierta resulta linder a un eje divisorio de la parcela y su profundidad supera la relación establecida para el patio apendicular, el espacio a generarse deberá cumplir una relación $r = h'/d' = 3$ con un d' mínimo = 4m (ver figura 4.2.2. f);
- g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación $h''/d'' = 1,5$, siendo (d'') la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;
- h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana (ver Figura N° 4.2.2. h).

Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para los distritos en particular.

4.2.3 - Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que en ningún caso la Línea de Frente Interno podrá estar ubicada a una distancia de la Línea Oficial mayor que la de la Línea Interna de Basamento. Asimismo, resulta necesario aclarar diferentes casos de compensación, así como la traza de tronera, en los encuentros con los Distritos de Arquitectura Especial y Distritos Comerciales con diferentes trazados de Línea de Frente Interno. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.3 LÍNEA DE FRENTE INTERNO

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

TRONERAS:

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia $a = 9m$ de aquél, éstas retrocederán hacia la L.O., con una perpendicular de longitud $a' = 9m$. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.O. que en su encuentro, definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80° , la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será (a') = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior. (ver figura N° 4.2.3)

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no será exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas. Asimismo no será exigible su conformación, en los encuentros de Línea de Frente Interno determinadas por disposiciones particulares (Ej.: AE14; Av. 9 de Julio; U20) ver Figura 4.2.3 caso A; así como por diferentes denominadores (Ej.: C3 y R2b) ver Figura 4.2.3, caso B.

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

En ningún caso la L.F.I. podrá estar ubicada a una distancia de la L.O. mayor que la de la L.I.B.

Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, o genere ángulos diferentes a 90° con las LDP se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade, (ver Figura 4.2.3 caso a), cuando en una misma parcela del trazado de la Línea de Frente Interno resulten franjas con capacidad edificatoria, discontinuas, las mismas siempre serán motivo de regularización mediante un estudio particular del caso.

Asimismo, cuando él o los edificios linderos posean una línea de edificación existente que sobrepase la L.F.I. de la manzana la misma podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, (ver Figura 4.2.3 caso b y c) siempre que, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas..

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del Espacio Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por el Parágrafo 4.1.1.3 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 en el Código de la Edificación. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales establecidas en cada distrito.

NO REGISTRAR LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62m;
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m²;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección establecerá mediante disposición, 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.

4.2.4 - Interpretación Oficial:

Ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia: es el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

El retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia será el producto de la diferencia existente entre el caudal generado por la lluvia y el impulsado por un sistema por gravedad o de bombeo independiente de cualquier otra instalación sanitaria. La diferencia de caudales obliga a acumular el excedente generado al inicio de la lluvia de uno o varios recipientes, cuya capacidad neta será el producto de adoptar el estándar de 100 litros de agua de lluvia por cada m² de suelo absorbente ocupado por subsuelos destinados a estacionamiento.

Corresponde aclarar el área de aplicación y los terrenos especificados dentro del artículo, por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.4 LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO

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 1/3 (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana (ver Figura N° 4.2.4.).

En los casos contemplados en el último párrafo del art. 4.2.3, las normas especiales dictadas por la Dirección para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según los distritos. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado, del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al de 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 parqueizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En los Distritos que no lo prohiban, 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.

Ralentizar: es el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

El retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia será el producto de la diferencia existente entre el caudal generado por la lluvia y el impulsado por un sistema por gravedad o de bombeo independiente de cualquier otra instalación sanitaria. La diferencia de caudales obliga a acumular el excedente generado al inicio de la lluvia de uno o varios recipientes, cuya capacidad neta será el producto de adoptar el estándar de 100 litros de agua de lluvia por cada m² de suelo absorbente ocupado por subsuelos destinados a estacionamiento.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie de la parcela afectada a espacio 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, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por la Comisión de la Vivienda.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80m.

4.2.6 - Interpretación Oficial:

A los efectos de determinar con mayor precisión el límite de altura a alcanzar con los retiros de frente y las instalaciones técnicas debe entenderse el artículo referido a las siguientes pautas.

La altura de fachada surge de las relaciones establecidas para ella en cada distrito tanto se emplace sobre la Línea Oficial como sobre la Línea de Edificación.

En el “segundo retiro” y siempre bajo el plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de 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 otras instalaciones técnicas comunes no consignadas. Asimismo, corresponde aclarar a modo de ejemplo los servicios comunes y la localización de bauleras, así como su compatibilización con la franja edificable.

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

4.2.6 PERFIL EDIFICABLE

La altura máxima sobre L.O. o L.E. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada distrito. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de la L.O. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.O. o L.E. y de la L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de fachada, solo podrán ubicarse servicios comunes (Sala de reuniones, gimnasio, lavaderos), 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 otras instalaciones técnicas no consignadas. Se admite la ubicación de bauleras pero resultarán computables en el cálculo del FOT.

En el caso de estar ocupando la franja mínima edificable de 16,00m o en la superficie de la parcela delimitada por la tronera, no será de aplicación el retiro de 4,00 de la L.F.I., en el segundo retiro.

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. (ver Gráfico N° 4.2.6)

En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.O, L.E. o L.F.I. podrán superar los 38m, aún cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en el distrito lo permitieran.

4.2.7 - Interpretación Oficial:

Para una mejor comprensión de los distintos párrafos de este artículo y para diferenciarlo de las previsiones del Parágrafo 4.3.3.1 (altura de edificios de perímetro libre en predios de esquina) es necesario aclarar que la rúbrica se refiere a Edificios entre Medianeras en Casos Especiales, sin perjuicio de la generalización posterior de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3 por vía de remisión, en el Parágrafo 4.3.3.1. Esto es así como consecuencia del “método espejado” del Código de Planeamiento Urbano que repite disposiciones similares “casi a la letra” para sus tipologías básicas de “edificios entre medianeras” y de “edificios de perímetro libre” en lugar de contar con una “parte general” común a todas las tipologías. El mismo efecto pudo lograrse trasladando todos los párrafos “espejados” al Capítulo 4.11 y reordenando la numeración de sus párrafos. Es de destacar que la solución que adopta la Interpretación Oficial se debe a la prohibición del art. 1.4.1. de alterar la numeración asignada por la ley a las disposiciones del Código. Por ello la rúbrica del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.2.7 ALTURA DE EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS EN CASOS ESPECIALES

4.2.7.2 - Interpretación Oficial:

La comprensión del supuesto de hecho de la norma se mejora:

- a) si agrega la palabra “respectivas” antes de L.F.I. en el primer párrafo. De este modo nadie podrá sostener el

emplazamiento de construcciones dentro del “Centro libre de manzana”.

- b) se reemplaza la expresión “uno solo” por la palabra “alguno” en el segundo párrafo. De este modo se aclara que una parcela afectada a tres o más distritos, cuando dos o más de ellos permiten la ocupación total de la parcela y otro no también está alcanzado por esta norma.
- c) se aclara que tanto la línea quebrada como la línea oblicua podrán ser regularizadas siguiendo el criterio del art. 4.2.3 para la Línea de Frente Interno.
- d) se aclara que la Dirección también debe proceder a determinar en forma expresa los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas en el supuesto que la conformación de la parcela o las particularidades del parcelamiento de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos.

Por ello el párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

4.2.7.2 Altura de edificación y ocupación del suelo 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 las respectivas L.F.I. o L.I.B. según corresponda, calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales que surjan de considerar que la parcela está subdividida en tantos sectores virtuales susceptibles de localizar construcciones como frentes tenga. (ver Figura N° 4.2.7.2. a y b). Para el supuesto en que en alguno de los distritos a los que pertenece la parcela intermedia se permita la ocupación total 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 en que se permita la ocupación total del suelo. De resultar una línea quebrada u oblicua ésta podrá regularizarse conforme al criterio del artículo 4.2.3. para la Línea de Frente Interno (ver Figura N° 4.2.7.2. c). Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., o la conformación de la parcela o las particularidades del parcelamiento de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos la Dirección determinará en forma expresa y fundada los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas.

4.2.7.3 - Interpretación Oficial:

La norma debe ser aplicada a todas las Líneas Oficiales de Edificación sean éstas “nuevas” o no. Este supuesto debe ser distinguido con mayor precisión de las parcelas sujetas a ensanche, también objeto de la presente norma. Por ello el texto del párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

4.2.7.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con Línea Oficial de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación.

En las parcelas con frente a calles sujetas a Línea Oficial de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d), a que se refiere el art. 4.2.2 inciso a) y el art. 4.2.6 determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea Oficial de Edificación o nueva Línea Oficial, según corresponda.

4.2.7.4 - Interpretación Oficial:

Resulta necesario aclarar en relación con la posibilidad de materialización de la planta baja libre, en parcelas no vinculadas con el espacio libre de manzana.

Desde un punto de vista urbanístico y arquitectónico, la conformación de la Planta Baja Libre es una propuesta para la unidad urbanística de la Ciudad, que es la manzana condicionando sus parámetros en relación únicamente, con la tipología edilicia a desarrollar; no así en relación con la conformación parcelaria o forma de ocupación de la misma.

Por ello el texto del Párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

4.2.7.4 Edificación con planta baja libre

- a) Cuando la planta baja de un edificio entre medianeras se desarrolle como planta baja libre, se vincule o no la parcela con el centro libre de manzana, las alturas resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en los arts. 4.2.2 y 4.2.6, se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3,50m sobre la cota de la parcela, salvo disposición en contrario en las normas especiales para cada distrito de zonificación en la Sección 5. Deberá quedar totalmente libre la visual en una altura de 3m como mínimo en la planta baja libre no ocupada por los elementos señalados en el inciso b) subsiguiente;
- b) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, según lo establecido en el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores;
- c) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder la mitad de la distancia libre entre las medianeras existentes y/o a construir; ni encerrar más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso

inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30 % señalado;

d) La planta baja libre no será calculada a los efectos del cómputo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso b) y a circulación peatonal y estacionamiento o guarda de vehículos.

4.3.3.1 - Interpretación Oficial:

La postura adoptada respecto del art. 4.2.7 importa la corrección de la rúbrica de este párrafo por el de “Altura de edificios de perímetro libre en esquina y en casos especiales” y completar su texto con una remisión expresa a las previsiones de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3. Por ello la redacción del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.3.3.1 Altura de edificios en esquina y en casos especiales

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 (b) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.O. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio de retiros de la edificación de la L.O. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta (ver Figura N° 4.3.3.1). En los casos especiales de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y de parcelas con frente a calles con Línea Oficial de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación serán de aplicación las previsiones de los Parágrafos 4.2.7.2 y 4.2.7.3, respectivamente.

4.3.6 - Interpretación Oficial:

Esta norma “espejo” del art. 4.2.3 para “edificios entre medianeras” presenta una inconsecuencia en la definición de manzanas “atípicas” al fijar para las manzanas cuadrangulares una semisuma igual a 64m en lugar de los 62m que establece el art. 4.2.3. Sin duda se trata de un simple error material que debe ser subsanado unificando ambas dimensiones en 62m.

Los dos últimos párrafos son propios de los “edificios de perímetro libre” y constituyen supuestos tan especiales que ameritan su designación en forma autónoma con números propios de párrafos. Asimismo deberá aclararse respecto del último párrafo que:

- a) La parcela debe cumplir con la inscripción de la figura prevista en el segundo párrafo del inciso a) del art. 3.2.4.
- b) Que de darse este supuesto no resulta afectación a linderos de no respetarse la respectiva Línea de Frente Interno ni la relación r”.

Asimismo es criterio largamente sostenido por los organismos de interpretación y aplicación del Código de Planeamiento Urbano que cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la L.F.I. correspondiente de la manzana en menos de 6m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6m de dicha línea divisoria, no teniendo que cumplir la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del art. 4.3.3 pero debiendo cumplir la relación (r”) a la que se refiere el inciso c) del art. 4.3.3

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

4.3.6 LÍNEA DE FRENTE INTERNO

El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento.

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 6m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del art. 4.3.3.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del inciso a) del art. 3.2.4.

4.3.8 - Interpretación Oficial:

La efectiva vigencia del presente artículo se ha visto obstaculizada por la aplicación del viejo principio del derecho civil romano de que “no hay servidumbre sobre la cosa propia”. Esta aparente contradicción entre el derecho administrativo y el derecho urbanístico con el derecho civil se resuelve aclarando que en el caso de parcelas del mismo propietario la servidumbre puede ser administrativa o constituirse por medio del “destino del padre de familia” previsto en forma expresa en el artículo 2994 del Código Civil. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

4.3.8 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres administrativas o reales por aplicación del artículo 2.994 del Código Civil aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.4.3 - Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar respecto del Inc. a) que la altura del edificio de perímetro semilibre estará limitada por la altura del edificio lindero siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción. Es la consecuencia lógica de las previsiones del primer párrafo del Capítulo 4.10 Completamiento de Tejidos. A este tópico debe entenderse referida la remisión realizada en el párrafo en cuestión. Mientras que en el inciso d) el empleo de la palabra “retiro” en lugar de “separación” puede llevar a confusiones por lo que debe limitarse su sentido exclusivamente al término “separación”.

Asimismo, y de las previsiones del Capítulo 4.9, en su art. 4.9.1, tercer párrafo, y como consecuencia de su compatibilización con las normas del Capítulo 4.10, en su art. 4.10.3, surge asimismo, la necesidad, de citar el caso en el que, de generarse un edificio de semiperímetro libre por encima de la altura del distrito de localización el espacio que resulta de generar las separaciones requeridas, constituye también espacio urbano.

Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.4.3 DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del art. 4.4.2;
- 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 art. 4.4.2 y con la relación $r = h'/d'$ del art. 4.3.3 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 art. 4.3.3, inciso b);
- d) Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, o con un lindero cuya altura de distrito es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria :

Parcelas de ancho menor o igual a 14m: separación mínima = 4 metros.

Parcelas de ancho mayor a 14m: separación mínima = 6 metros.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano. (ver Figura N° 4.4.3 d1 y d2)

4.4.4 - Interpretación Oficial:

Se da aquí el caso inverso al del artículo 4.3.8 la norma sólo menciona a las servidumbres administrativas cuando también serían admisibles las reales, aún en las mismas condiciones de aquella norma. Por ello el texto del artículo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.4.4 MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE EN PARCELA LINDERA

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas o reales entre parcelas colindantes que perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.5.3.4 - Interpretación Oficial:

Debe entenderse que el párrafo también hace referencia a las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en el Listado N° 6.1.2 (Vías con línea oficial de edificación particularizada). Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

4.5.3.4. Avance sobre la L.O. o sobre L.E., con sótano bajo la acera

En ningún caso se permitirá trasponer la L.O., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en los artículos 4.6.4. y 6.1.2 (Vías con línea oficial de edificación particularizada) con construcciones bajo nivel de acera.

4.6.3 - Interpretación Oficial:

Este artículo formaba parte del Código de la Edificación vigente hasta la aprobación del Código de Planeamiento Urbano en el año 1977. Al transcribirse el texto en esa oportunidad se omitió en el Cuadro que lo integra, en la primera fila de la 3ª y 4ª columna, en la que figuran dos dimensiones, un asterisco que aclaraba al pie que la mayor de las dos dimensiones regía para dos determinados distritos: el A1 y el A2 del anterior Código de la Edificación que pasaron a ser el C1 y el C2 respectivamente del Código de Planeamiento Urbano. Por lo tanto debe corregirse dicha omisión, colocándose un asterisco en las dos ubicaciones precitadas del Cuadro e insertando al pie del mismo el asterisco seguido de la leyenda "La dimensión mayor rige para los Distritos C1 y C2". Por ello el texto debe integrarse de la siguiente manera:

4.6.3. 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:

<i>S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)</i>	<i>Menor de 75°</i>	<i>De 75° a 105°</i>	<i>De 105° a 135°</i>	<i>Mayor de 135°</i>
$S \leq 24m$	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

*La dimensión mayor rige para los Distritos C1 y C2

b) Casos particulares:

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. en:

Avenida del Libertador entre Austria y Virrey del Pino;

La esquina de Migueletes y Teodoro García (Predio 9, Manzana 123);

Avenida Luis María Campos entre José Hernández (dos esquinas) y La Pampa;

La esquina de Avda. Luis María Campos y Virrey del Pino (Predio 9, Manzana 101);

En la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Avda. 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 4.6.3.)

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.

4.9.2 - Interpretación Oficial:

Para una mejor cita y comprensión del párrafo deben designarse con letras también los últimos dos párrafos. Son criterios de interpretación necesarios para lograr una mejor solución de urbanismo de detalle que:

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

b) De establecerse en el Distrito de Zonificación correspondiente F.O.T. diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor F.O.T. asignado a cualquiera de ellas.

c) Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.

Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

4.9.2 DISPOSICIONES PARTICULARES

(ver figuras 4.9 distintos casos y Cuadro Resumen)

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 art. 4.3.3;

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.

- c) Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen.*
- d) 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.*
- e) La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica.*
- f) De establecerse en el Distrito de Zonificación correspondiente F.O.T. diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor F.O.T. asignado a cualquiera de ellas.*
- g) Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.*

4.10.3 - Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que el empleo de la palabra “retiro” en lugar de “separación” puede llevar a confusiones por lo que debe limitarse su sentido exclusivamente al término “separación”. Asimismo, y de las previsiones del Capítulo 4.9, en su art. 4.9.1, tercer párrafo, y como consecuencia de su compatibilización con las normas del Capítulo 4.4, en su art. 4.4.3 inc. a) y d), surge asimismo, la necesidad, de citar el caso en el que, de generarse un completamiento de tejido con un edificio adosado a un existente lindero con las separaciones previstas en el art. 4.10.3, y por encima de la altura del distrito de localización el espacio que resulta de generar las separaciones requeridas, constituye también espacio urbano. Por ello el texto del párrafo deberá integrarse de la siguiente manera:

4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO 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 o con un lindero cuya altura de distrito resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa 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 o con un lindero cuya altura de distrito resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa):*

Parcelas de ancho menor o igual a 14m: separación mínima = 4 metros.

Parcelas de ancho mayor a 14m: separación mínima = 6 metros.

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 N° 4.10.3)

Para el caso, en el que un lindero resulta con una altura de distrito menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa, las consideraciones generales del Capítulo 4.10 serán de aplicación por encima de la altura del distrito de localización.

Los casos encuadrados en el tipo A y en parcelas de hasta 20,00m. de frente que presenten ante la Dirección la correspondiente solicitud de permiso de obra deberán incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:

- Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (1:200).*
- Relevamiento de los muros divisorios a N. P. T. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema).*
- Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.*
- Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados.*
- Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L. F. I. Particularizada.*
- Memoria descriptiva.*