

SECCIÓN 5

ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

■ La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona está designada, en primer término, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **C:** significa un distrito Central;
- **R:** Residencial;
- **E:** de equipamiento;
- **I:** Industrial, etc.

● El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos.

● Una letra minúscula está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.

● Por último, un número romano que indica alguna diferencia en las disposiciones particulares de tejido o de usos.

5.1.1 NOMENCLATURA

■ A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta Sección, la Ciudad de Buenos Aires se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los usos del suelo.

Distritos Residenciales - R

■ Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial.

R 1 a - Residencial exclusivo de densidad media;

R 1 b - Residencial exclusivo de densidad media-baja, con altura limitada;

R 2 a - Residencial general de densidad alta;

R 2 b - Residencial general de densidad media-baja.

Distritos Centrales - C

■ Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativo, financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con restricciones.

C 1 - Área Central;

C 2 - Centros Principales;

C 3 - Centros Locales.

Distritos de Equipamiento - E

■ Se denominan así aquellas áreas, dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad de aquéllos.

E 1 - Equipamiento mayorista;

E 2 - Equipamiento general;

E 3 - Equipamiento local;

E 4 - Equipamiento especial.

Distrito Industrial - I

■ Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano.

I 1 - Industrial exclusivo;

I 2 - Industrial compatible con el uso residencial en forma restringida

Distrito Portuario - P

■ Área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.

Distritos Urbanizaciones Determinadas - U

■ Corresponden a distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.

Distritos Arquitectura Especial - AE

■ Ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, que son objeto de normas para obra nueva referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno.

Distrito Área de Protección Histórica - APH

■ Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

Distritos Renovación Urbana - RU

■ Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

- por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;
- por afectación a obras trascendentes de interés público;
- por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.
- La afectación a Distrito RU implica que, por el término de 2 años a contar desde la adopción de la medida, no se podrá modificar el estado actual de los usos y construcción.

nes, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

Distrito Urbanización Futura - UF

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

Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, en base a normas y programas especiales.

Distrito Urbanización Parque - UP

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

Distrito Área de Reserva Ecológica - ARE

- Áreas que por su carácter ambiental, su configuración física y su dinámica evolutiva, dan lugar a la conformación de ambientes naturales donde las distintas especies de su flora y fauna puedan mantenerse a perpetuidad o incluso aumentar su densidad, ya sea mediante el mantenimiento de las condiciones naturales o con el aporte de un manejo científico.

Áreas de Desarrollo Prioritario - ADP

- Son aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos del Art. 8.1.2 por medio de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación actual. La zonificación preexistente a la delimitación de un área de desarrollo prioritario mantendrá plena vigencia en todo lo que no sea objeto de un convenio urbanístico.

5.1.2 DOCUMENTOS: PLANOS, CUADROS, GRÁFICOS Y FIGURAS

- Los planos, cuadros y gráficos que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo. Los planos definen o complementan al texto con carácter de norma gráfica, para una interpretación integral del mismo. Las figuras tienen carácter meramente ilustrativo y ejemplificativo a los efectos de facilitar la comprensión y aplicación de este Código.

5.1.3 UBICACIÓN DE DISTRITOS

- La ubicación y deslindes de los distritos especificados están indicados en el plano de delimitación de distritos, que en adelante se designa como Plano de Zonificación y por los planos particularizados en casos de Urbanizaciones Determinadas, Distritos de Arquitectura Especial y Distritos APH.

5.1.4 DELIMITACIÓN DE DISTRITOS

- Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

5.1.4.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos (Ver I.O.)

- En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre los distritos residenciales (R1 y R2), centrales (C1, C2 y C3) y de equipamiento (E1 y E3) en cualquiera de

sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del Distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela. En el caso del Distrito R1, sólo será de aplicación lo indicado precedentemente para los locales preexistentes al 1º/10/1984 en las parcelas de esquina.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con los distritos de zonificación general descritos en el párrafo anterior, en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona, previo dictamen favorable del Consejo.

En los Distritos de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre el distrito de equipamiento E2 y el Distrito Industrial I, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito.

5.1.4.2 (Ver I.O.)

- No será de aplicación lo establecido en el Párrafo 5.1.4.1 para los usos y actividades de impacto ambiental con relevante efecto.

5.2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO (AD 610.17)

5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN (Ver I.O.)

- En el Cuadro de Usos N° 5.2.1 se consignan los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los factores de ocupación del suelo, y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga, según corresponda a los distintos distritos de Zonificación en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de la zona de Urbanización Determinada (U) y de las Áreas de Protección Histórica (APH), para las cuales regirán normas especiales. El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales de estos distritos al Cuadro de Usos correlacionando los distritos de zonificación general con los subdistritos o subzonas de las normativas especiales.

Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:

a) Los usos de comercio minorista permitidos a desarrollarse en locales que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 34.609 (B.M. N° 15.919), y que resulten permitidos, podrán superar dicha limitación en tanto no exceda una superficie máxima de 500m².

b) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas, podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas, salvo lo dispuesto para los hoteles industriales.

c) En los Distritos Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

d) En los Distritos Residenciales sólo se admitirán los edificios destinados en forma exclusiva a cualquier uso no residencial en los casos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

e) Queda garantizada en todas y cada una de las parcelas de propiedad privada la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 91m², aun cuando esto no fuera posible por la aplicación concurrente de las normas de tejido y del F.O.T. del distrito, según corresponda. En este caso se deberá dar cumplimiento a las restantes disposiciones de este Código.

f) La previsión de un uso como permitido en un distrito conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

REFERENCIAS GENERALES

(AD 610.21)

| REFERENCIAS ADOPTADAS | DETALLE |
|-----------------------|--|
| P | Permitido |
| Ma | Permitido sólo con boca de expendio mayorista |
| Mi | Permitido sólo con boca de expendio minorista |
| — | No permitido en el Distrito |
| / | Indica una referencia o la otra |
| NPC | Actividad no permitida en la Ciudad de Buenos Aires |
| n.c.p. | No clasificado previamente |
| C | El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente |
| T | F.O.S. resultante de las normas de tejido |
| T+ | F.O.S. resultante de las normas de tejido; en caso de parcela de 2.500m ² o más, el F.O.S. máximo es del 80% |
| EE | Local o edificio preexistente al 31/12/1996 |
| EAC | Local o edificio a construir |
| PS | Permitido sótano |
| PB | Permitido planta baja |
| PB+ | Permitido basamento |
| PA | Permitido planta alta |
| PEC | Permitido edificio completo |
| 50 | Superficie máxima 50m ² |
| 150 | Superficie máxima 150m ² |
| 200 | Superficie máxima 200m ² |
| 200b | Superficie máxima 200m ² y mínima 50m ² |
| 500 | Superficie máxima 500m ² |
| 500b | Superficie máxima 500m ² y mínima 150m ² |
| 750 | Superficie máxima 750m ² |
| 750b | Superficie máxima 750m ² y mínima 150m ² |
| 1000 | Superficie máxima 1.000m ² |
| 1200b | Superficie máxima 1.200m ² y mínima 200m ² |
| 1500 | Superficie máxima 1.500m ² |
| 1500b | Superficie máxima 1.500m ² con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m |
| 2500 | Superficie máxima 2.500m ² |
| 3000 | Superficie máxima 3.000m ² |
| 4000 | Superficie máxima 4.000m ² |
| 5000 | Superficie máxima 5.000m ² |

| REFERENCIAS ADOPTADAS | DETALLE |
|-----------------------|---|
| 20000 | Superficie máxima 20.000m ² |
| L5000 | Superficie parcela máxima 5.000m ² |
| L10000 | Superficie parcela máxima 10.000m ² |
| L12000 | Superficie parcela máxima 12.000m ² |
| L15000 | Superficie parcela máxima 15.000m ² |
| L20000 | Superficie parcela máxima 20.000m ² |
| L40000 | Superficie parcela máxima 40.000m ² |
| RR | Con las restricciones del Distrito para el uso "Residencial" |
| UCDI | Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios |
| E4 | Este uso integra el Equipamiento Especial de la Ciudad (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular). Ver Parágrafo 5.4.3.4. |
| SCPC | Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 5.2.6 y 5.2.7. |
| TM | Superficie de parcela mínima 2.500m ² cuando se localice en los Distritos C1, C2 y C3I. En los otros Distritos la parcela deberá abarcar la totalidad de la manzana |
| SO150 | Sólo Oficinas con superficie máxima de 150m ² |
| SA | Sólo se permite el uso en avenidas |
| SAC | Uso permitido en avenidas, en el resto de la ciudad estará sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental |
| S RTP | Sólo se permite el uso sobre la Red de Tránsito Pesado (según Anexo I de la Ley N° 216, B.O.C.B.A. N° 760, y su modif. Ley N° 454, B.O.C.B.A. N° 1025.), con la superficie máxima de referencia. Cuando ésta superficie no se encuentre consignada, corresponde adoptar el equivalente al 60% de la superficie indicada para el Distrito E3 |
| SAMPE | Sólo se permite el uso en Avenidas, una única localización por manzana y en predio de esquina |
| LCH | Localización condicionada según el Código de Habilitaciones y Verificaciones |
| SP | Uso complementario del Puerto de la Ciudad de Buenos Aires por lo que sólo es permitido en el Distrito P |
| 6000b | Superficie menor a 6.000m ² y mayor a 1.200m ² |
| PMAP | Permitido en la misma manzana donde se desarrolla la actividad productiva |
| DM | De ser necesario deberá asegurarse como mínimo una distancia de 19m entre la L.O. y el acceso al depósito |
| PL150 | Permitido en parcela lindera en donde se desarrolle la actividad productiva hasta 150m ² de superficie |
| AMP12 | Ancho mínimo de parcela 12m |
| PPM | Permitido en el Distrito E2 e I2, en parcela de frente menor o igual a 10m |
| PPUV | Permitido en el Distrito I, en parcela de uso vivienda |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006

REFERENCIAS GUARDA O ESTACIONAMIENTO VEHICULAR (Según lo dispuesto en el Art. 7.7 del Código de la Edificación)

| | |
|---|--|
| 1 | 1 Módulo cada 160m ² de la superficie total construida |
| 2 | a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b). b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio |
| 3 | 1 módulo cada 50m ² de la superficie destinada a uso público |
| 4 | Con salón de lectura mayor de 500m ² , 10% de la superficie de dicho salón |
| 5 | Salón de 600m ² o más, 50% de la superficie de uso público |

| | | |
|-----|--|--------------------------------------|
| 6 | 1 módulo cada 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos | |
| 7 | 1 módulo cada 75m² de la superficie total construida | |
| 8 | Salón de 600m² o más, 25% de la superficie de uso público | |
| 9 | 1 módulo cada 250m² de la superficie total construida | |
| 10 | 1 módulo por puesto | |
| 11 | Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000m² o más, dos veces dicha superficie. b) menor de 5.000m², una vez y media dicha superficie | |
| 12 | 1 módulo cada 200m² de la superficie total construida | |
| 13 | 1 módulo cada 4 docentes o profesionales | |
| 14 | 1 módulo cada 4 aulas | |
| 15 | 1 módulo cada aula, gabinete o taller | |
| 16 | 2 módulos cada aula, gabinete o taller | |
| 17 | 1 módulo cada 125m² de la superficie total construida | |
| 18 | 1 espacio de 15m² como mínimo, cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m | |
| 19 | Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a -b -c, se establecen como cantidad mínima. a) Unidades de hasta 60m² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades. b) Unidades de más de 60m² hasta 90m² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades. c) Unidades de más de 90m² de superficie propia, 1 módulo por unidad. d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie | |
| 20 | 5 % de la superficie total construida | |
| 21 | 4 módulos | |
| 22 | 2 módulos | |
| 23 | a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. b) Sin internación: 5% de la superficie total construida | |
| 24 | 1 módulo cada 10 camas por profesional | |
| 25 | 5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos | |
| 26 | Salón de 150m² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total construida | |
| 28 | a) 1 módulo cada 3 habitaciones b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones | |
| 29 | 1 módulo cada 56m² que excedan de los 500m² de la superficie total construida | |
| 30 | 1 módulo cada 56m² de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m² | |
| 31 | 1 módulo cada 120m² de la superficie total construida | |
| 32 | 1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño | |
| 33 | 1 módulo cada 15 espectadores | |
| 34 | Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular | |
| 35ª | Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro: | |
| | Número de módulos | Superficie total de la unidad de uso |
| | 2 | de 500 a 750m² |
| | 3 | de 751 a 1.000m² |
| | 4 | de 1.001 a 1.500m² |
| | 6 | de 1.501 a 2.000m² |
| | 1 | por cada 2.000m² o fracción |

| | | |
|-----|--|---|
| 35b | Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro: | |
| | Número de módulos | Superficie total de la unidad de uso |
| | 1 | hasta 500m ² |
| | 2 | de 501 a 750m ² |
| | 5 | de 751 a 1.000m ² |
| | 7 | de 1.001 a 1.500m ² |
| | 9 | de 1.501 a 2.000m ² |
| | 1 | por cada 2.000m ² o fracción |
| 36 | 2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta | |
| 37 | Para remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados deberán constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200m del local | |
| 38 | 10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m ² | |

REFERENCIAS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA (CyD)

| | | |
|------|--|--|
| I | a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² . b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² cada 400m ² de superficie construida. | |
| II | Superficie mínima para carga y descarga de 60m ² . | |
| IIIa | Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación: | |
| | Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso |
| | 1 | de 300 a 1.000m ² |
| | 2 | de 1.001 a 2.000m ² |
| | 3 | de 2.001 a 5.000m ² |
| | 1 | por cada adicional de 5.000m ² |
| IIIb | Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación: | |
| | Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso |
| | 1 | hasta 300m ² |
| | 2 | de 301 a 1.000m ² |
| | 3 | de 1.001 a 1.500m ² |
| | 4 | de 1.501 a 2.000m ² |
| | 1 | por cada adicional de 5.000m ² o fracción |
| IV | 20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m ² | |
| V | 10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² . | |
| VI | 5% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m ² | |
| VII | Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular. | |

NOTA: Estos espacios no podrán ser destinados a otros usos, mientras subsista la actividad principal. (Ver I.O.)