

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

LEYES

LEY N° 1.749

Modifica los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación

Buenos Aires, 28 de julio de 2005.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
sanciona con fuerza de
Ley:

Artículo 1° - Ampliase el texto del artículo 1.2.1.3 "Relativos al tejido urbano" del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.2.1.3 Relativos Al Tejido Urbano:

Altura de fachada: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Centro Libre de Manzana: superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada distrito.

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

Edificio de perímetro libre: aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro semi-libre: aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura-distancia establecidas en cada distrito, se adose a un muro divisorio existente o no.

Edificio entre medianeras: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Espacio libre de manzana: espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.

Espacio público: es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras y sectores parquizados.

Espacio urbano: espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

Fachada principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Oficial de Edificación.

Factor de ocupación del suelo (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de ocupación total (FOT): número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

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

Línea Interna de Basamento: traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana.

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

Superficies deducibles: en el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá:

La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga; La superficie de la planta baja libre; La mitad de la superficie de los balcones, pórticos y galerías y toda otra superficie semicubierta; La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc., cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del Código de la Edificación; La unidad destinada a vivienda para encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles; Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios; Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

SUPERFICIE DE BAULERAS	POR CADA UNIDAD FUNCIONAL DE
2 m ²	hasta 60 m ²
3 m ²	hasta 90 m ²
4 m ²	más de 90 m ²

En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirá:

- Las superficies comunes de circulación, aunque no sean áreas protegidas contra incendio, en edificios de vivienda, oficinas, estudios profesionales, sanidad y educación.*
- Los locales de descanso para personas discapacitadas en edificios públicos.*

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

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

Planta libre: planta del edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano. No impedirá considerar una planta baja libre la instalación de un ascensor camillero en el edificio aún cuando la suma de los locales

obligados de medidores de gas y su antecámara, compactadores de residuos, servicios sanitarios para cocheras y las dimensiones de los ascensores y pasillos y hall de entrada no permitan lograr visuales libres del 50%. En este caso la tolerancia máxima que se admitirá será del 15 %.

Suelo absorbente: es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente, según lo dispuesto en el artículo 4.2.4.

Superficie cubierta: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Tejido urbano: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano. Volumen edificable: volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: el volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

Artículo 2° - Ampliase el texto del artículo 4.2.5 Construcciones Permitidas sobre los Planos Límite A.D 610.11 del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 4.2.5 Construcciones Permitidas 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.

Artículo 3° - Ampliase el texto del artículo 5.3.2 Requerimiento de Guarda y Estacionamiento y de Espacio Guardacoches del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 5.3.2 Requerimiento de Guarda y Estacionamiento y de Espacio Guardacoches

a) Guarda y estacionamiento

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

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50) con indicación de

maniobras cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la Dirección, procurando reducirlas al mínimo para evitar exceso de ruidos y emanaciones de gases;

b) Espacio guardacoches

Movimiento vehicular: cada vehículo deberá tener acceso directo desde la vía pública.

c) Tolerancia:

Se admitirá la reducción de hasta 1 (un) módulo de estacionamiento requerido en el Cuadro de Usos 5.2.1 cuando resulte necesario para el cumplimiento de las medidas de los módulos de estacionamiento especiales exigibles.

Artículo 4° - Modifícase el texto del artículo 7.7.1.2 Características Constructivas de un Garage, inciso g) ítem 1 del Código de la Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera:

Se exigirá un módulo de estacionamiento especial cada 50 módulos o fracción, cuando el requerimiento de estacionamiento sea exigible de acuerdo a lo prescripto en los artículos 5.3 Espacios para Vehículos y 5.2.1 Cuadro de Usos Según Distritos, ambos del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° - Reemplázase el cuadro del ítem d) del artículo 8.10.2.11 "Requisitos para la Cabina de Ascensores" del Código de la Edificación por el siguiente:

Nº de ocupantes por piso funcional	Nivel de acceso de la Unidad de uso más elevada desde Planta Baja	
	< 25 metros	> 25 metros
< 12 personas	Cabina tipo 1 ó 2	Cabina tipo 1 ó 2
> 12 personas	Cabina tipo 1 ó 2	Cabina tipo 3

Artículo 6° - Comuníquese. **de Estrada - Alemany**

NOTA: el artículo 1° que aparece en negrita y bastardilla fue vetado por el Decreto N° 1.264/05, B.O. N° 2269, aprobado por Resolución N° 128-LCABA/06.