

Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (C.Ur.)

Orígenes del CUr

1944 Código de Edificación

1962 Plan Director de la Ciudad

1973 Primer proyecto de CPU

1977 Sanción del Código de Planeamiento Urbano

2000 Promulgación de la Ley 449 modificando el texto del CPU

2008 LEY N° 2.930 Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta la normativa urbanística y las obras públicas.

2019 Código Urbanístico LEY: 6099/18

**2020 Código Urbanístico MODIFICADO POR LEY: 6361/20
Vigente a partir del 4 de febrero de 2021**

**2024 Código Urbanístico MODIFICADO POR LEY: 6776/24
Vigente a partir de diciembre de 2024**

PLAN URBANO AMBIENTAL



- CIUDAD INTEGRADA
- CIUDAD POLICÉNTRICA
- CIUDAD PLURAL
- CIUDAD SALUDABLE
- CIUDAD DIVERSA

2008: LEY N° 2.930 Plan Urbano Ambiental constituye la ley marco a la cual se ajusta la normativa urbanística y las obras públicas.

Código Urbanístico

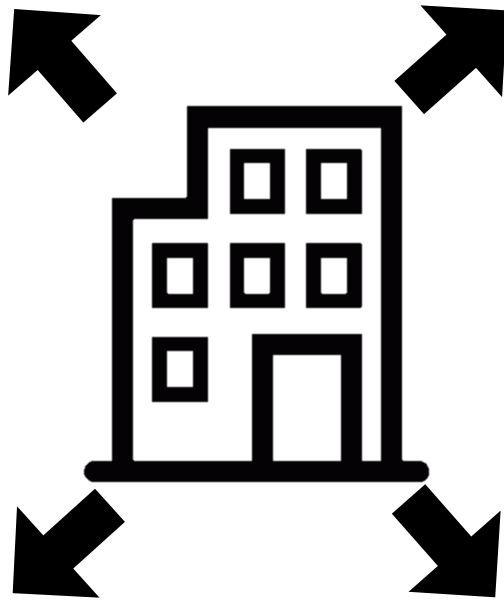
CODIGO DE FONDO Y DE FORMA:

OBJETO:

- **Regula el tejido urbano ordenando el uso del suelo y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.**
- **Ordena la red vial y la apertura de vías públicas.**
- **Adecua los espacios verdes conforme a los requerimientos de un entorno ambiental sano.**

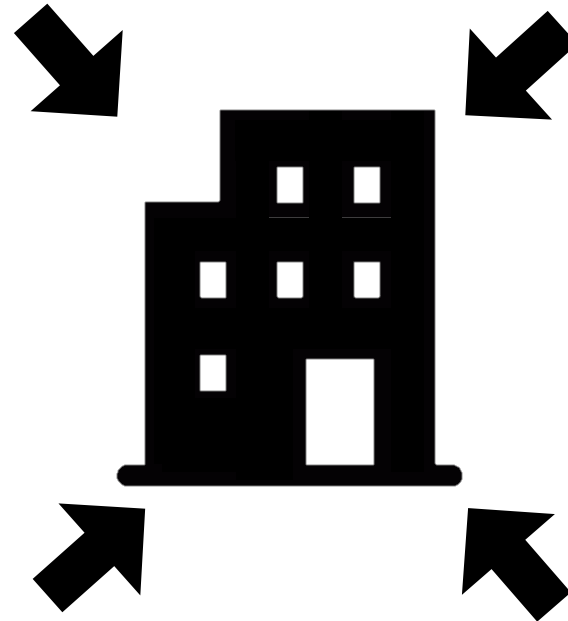
CÓDIGO URBANÍSTICO

**Define cuánto, dónde y con que
criterios construir**



CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Define cómo y con qué construir

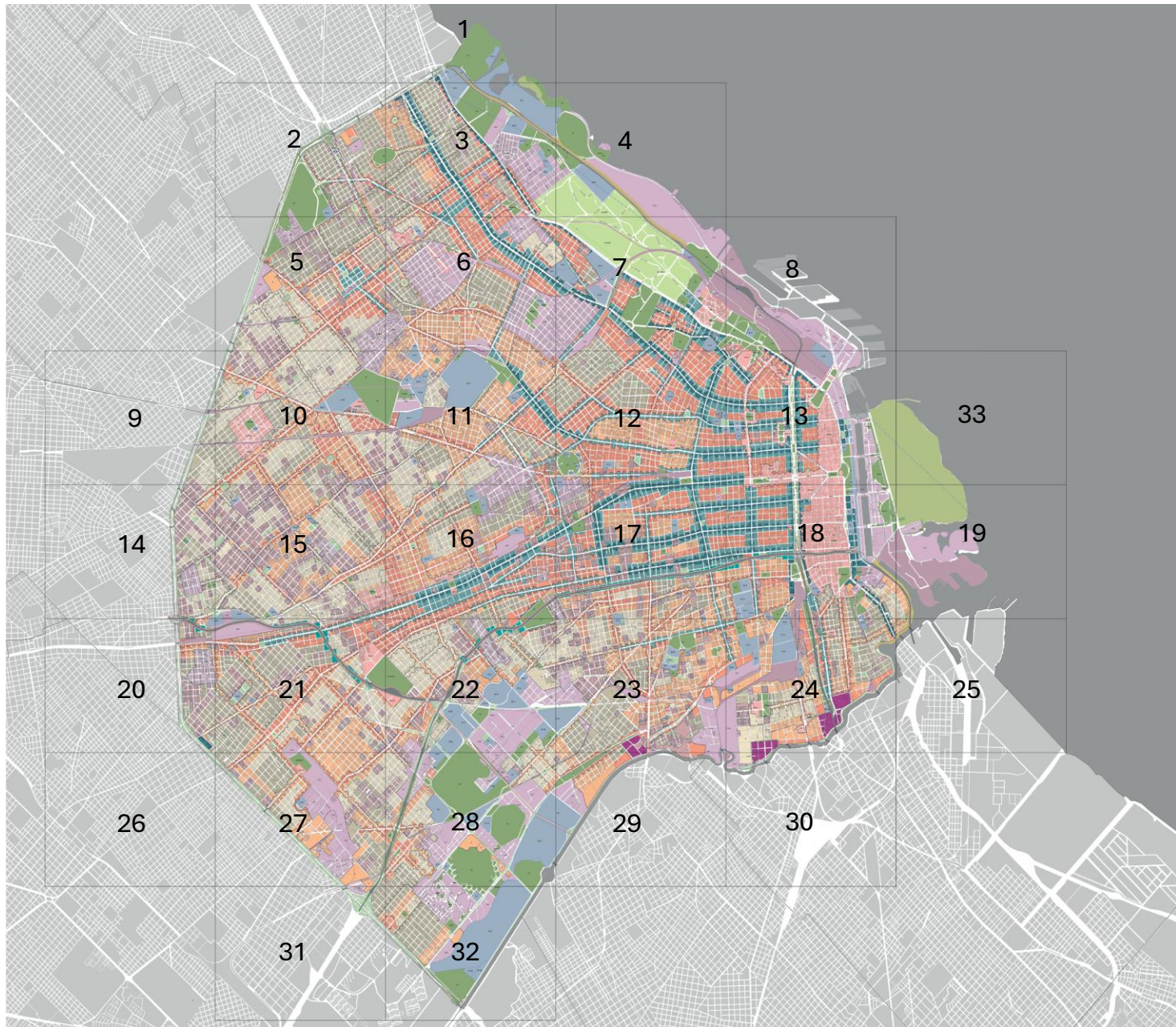


TITULOS Y ANEXOS

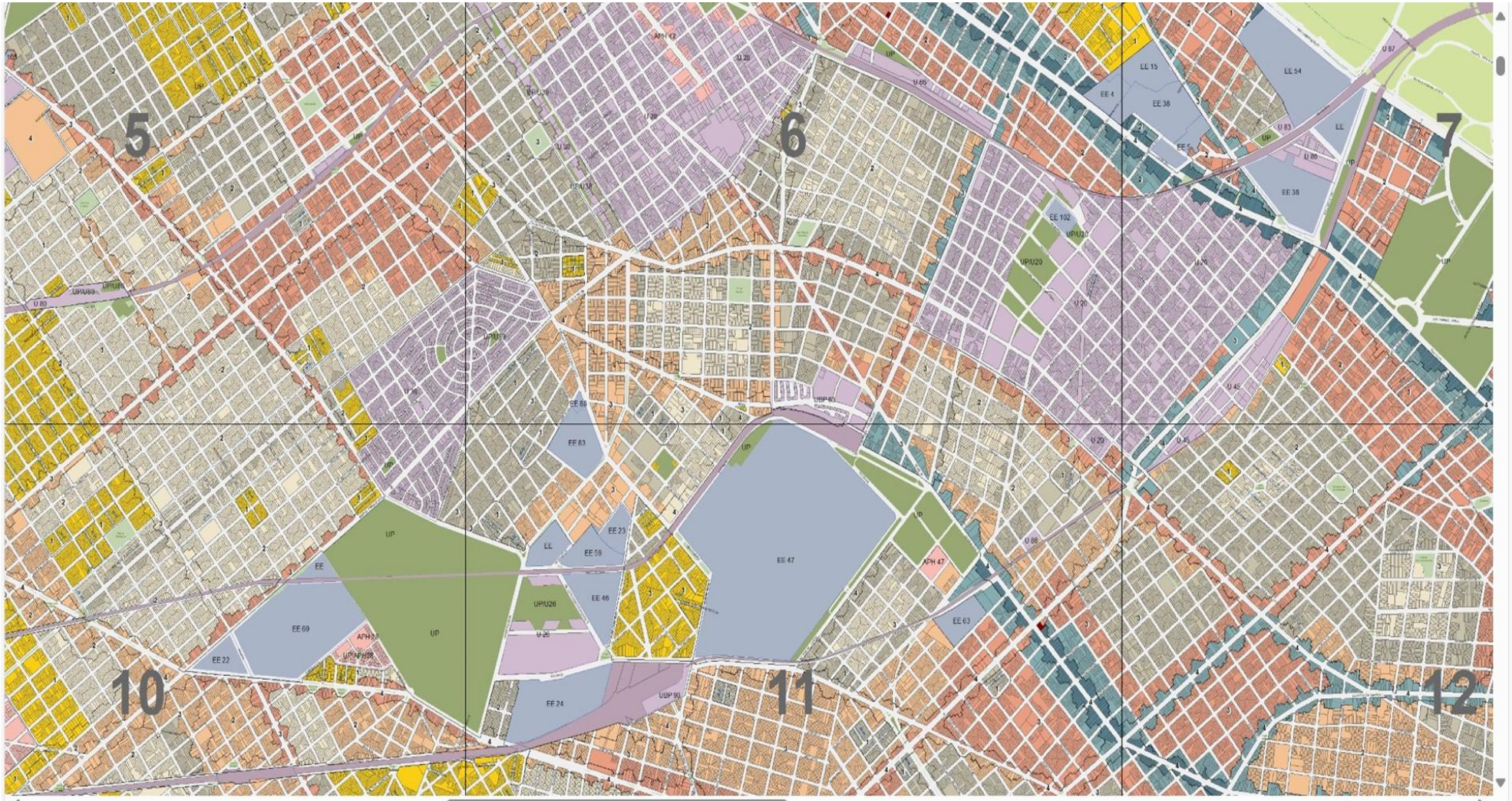
- ❖ **Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones**
- ❖ **Título 2. Certificados y trámites**
- ❖ **Título 3. Normas de uso del suelo**
- ❖ **Título 4. Cesiones de Espacio Público, Parcelamiento y Apertura de Vías Públicas**
- ❖ **Título 5. Sistema de Movilidad**
- ❖ **Título 6. Normas de Edificabilidad**
- ❖ **Título 7. Lineamientos del Hábitat**
- ❖ **Título 8. Reurbanización e Integración Socio-Urbana**
- ❖ **Título 9. Protección Patrimonial e Identidad**
- ❖ **Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística**

ANEXOS

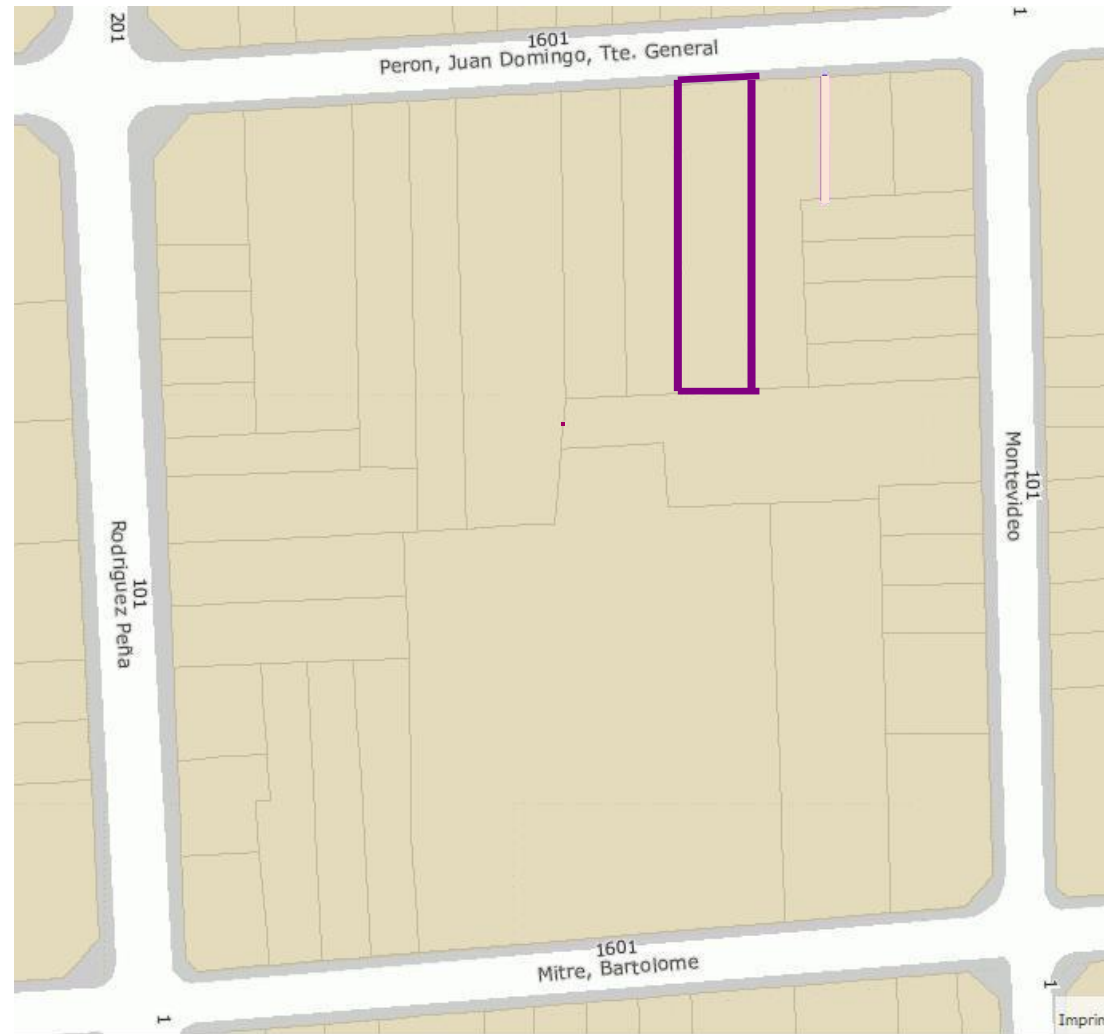
- I- Catálogo de inmuebles protegidos
- II- Areas especiales individualizadas (EE- U31-APH-AE-U)
- III- Atlas
- IV- Planchetas de edificabilidad y usos



Atlas Cur.



Plancheta de manzana



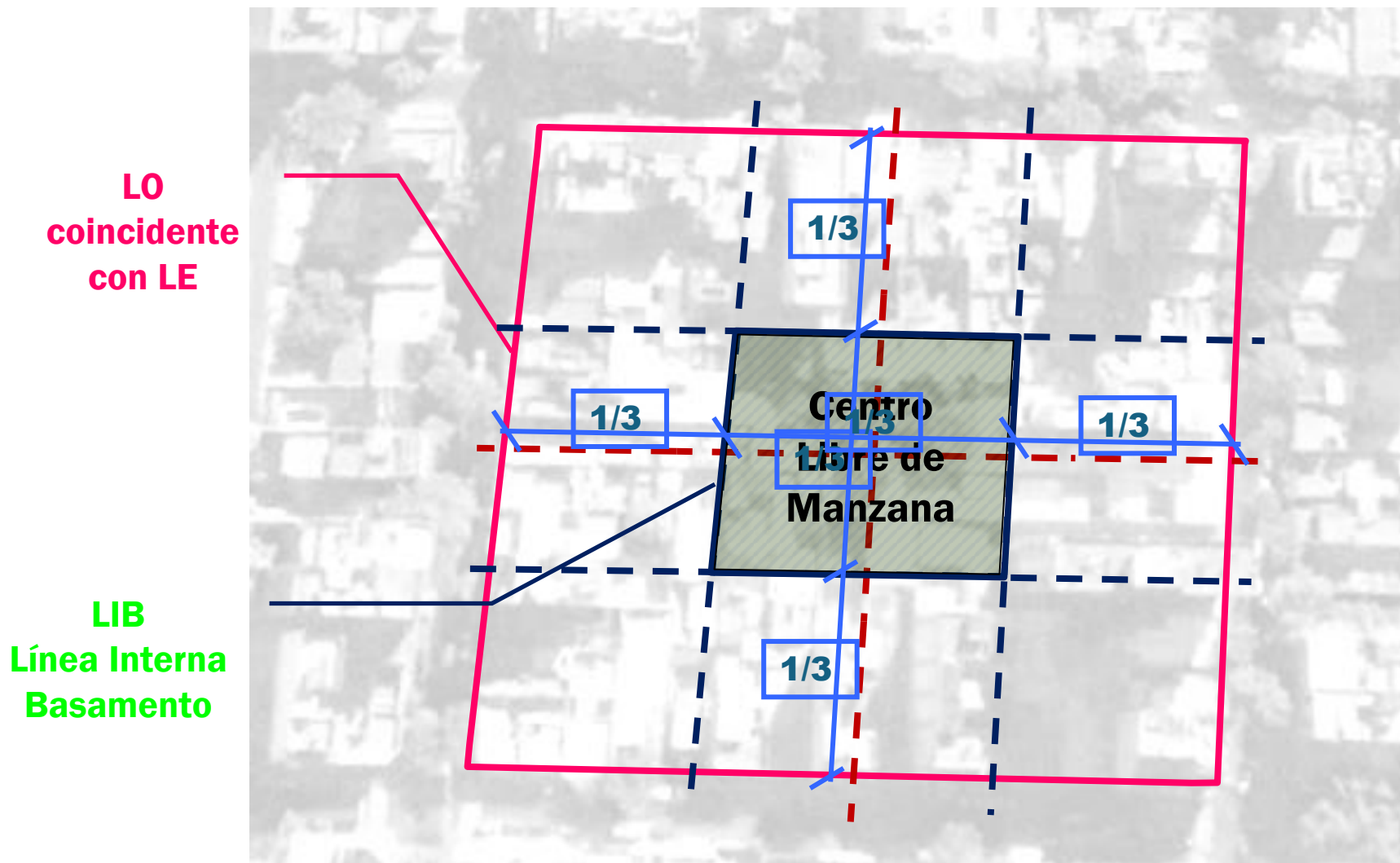
TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Conformación del tejido



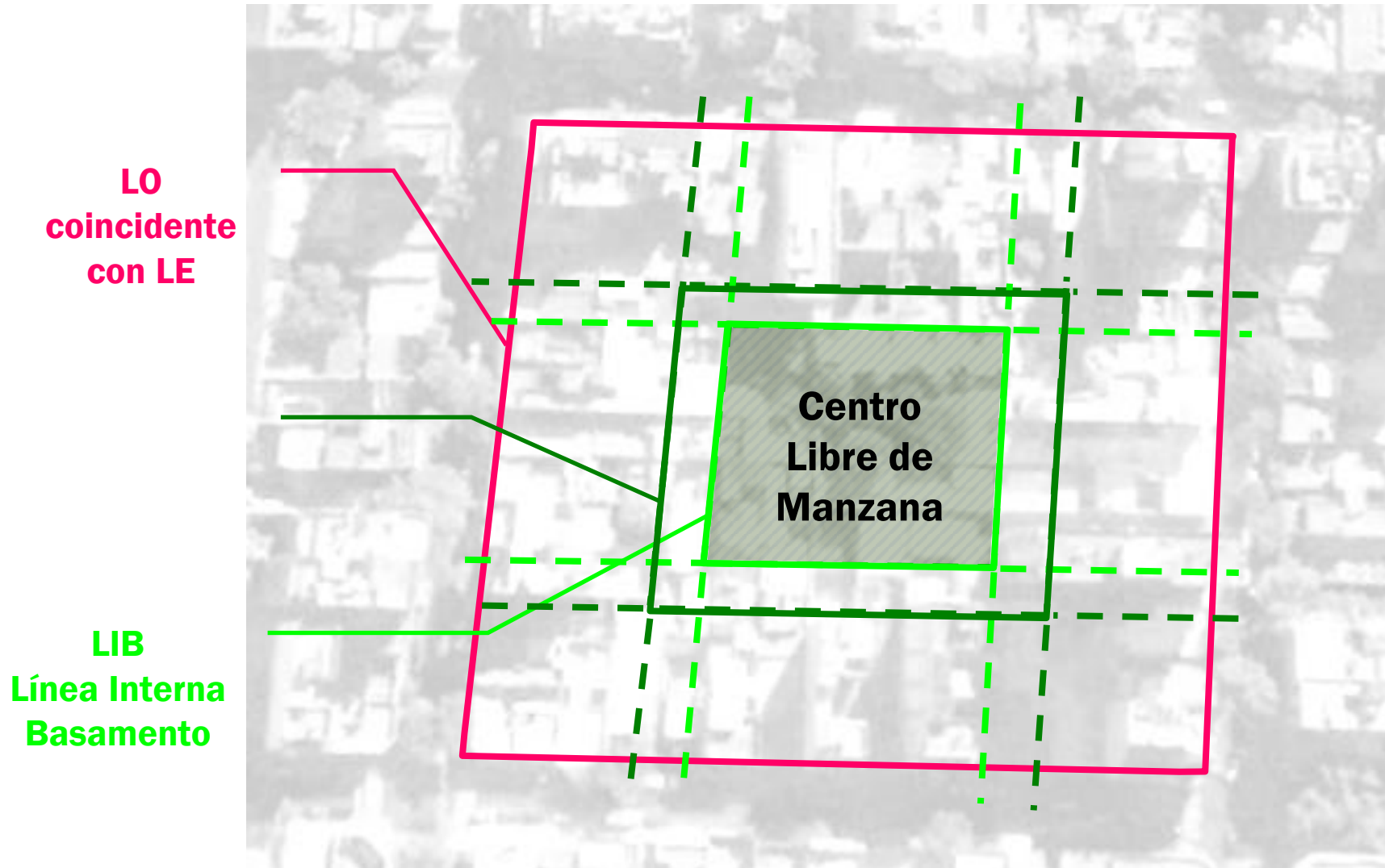
TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Línea interna de basamento (LIB) Conformación del tejido



TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Conformación del tejido



TITULO 6 - Líneas

NO REGIRÁN LAS PRESENTES DISPOSICIONES EN LOS SIGUIENTES CASOS:

LA L.F.I. Y LA L.I.B. LAS FIJARA EL G.C.B.A

- ❖ **Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m;**
- ❖ **Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000 m²;**
- ❖ **Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados o 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 garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16 m.

TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Edificio Consolidado:

Se considera consolidado a todo edificio existente que cumpla con al menos una de las condiciones siguientes:

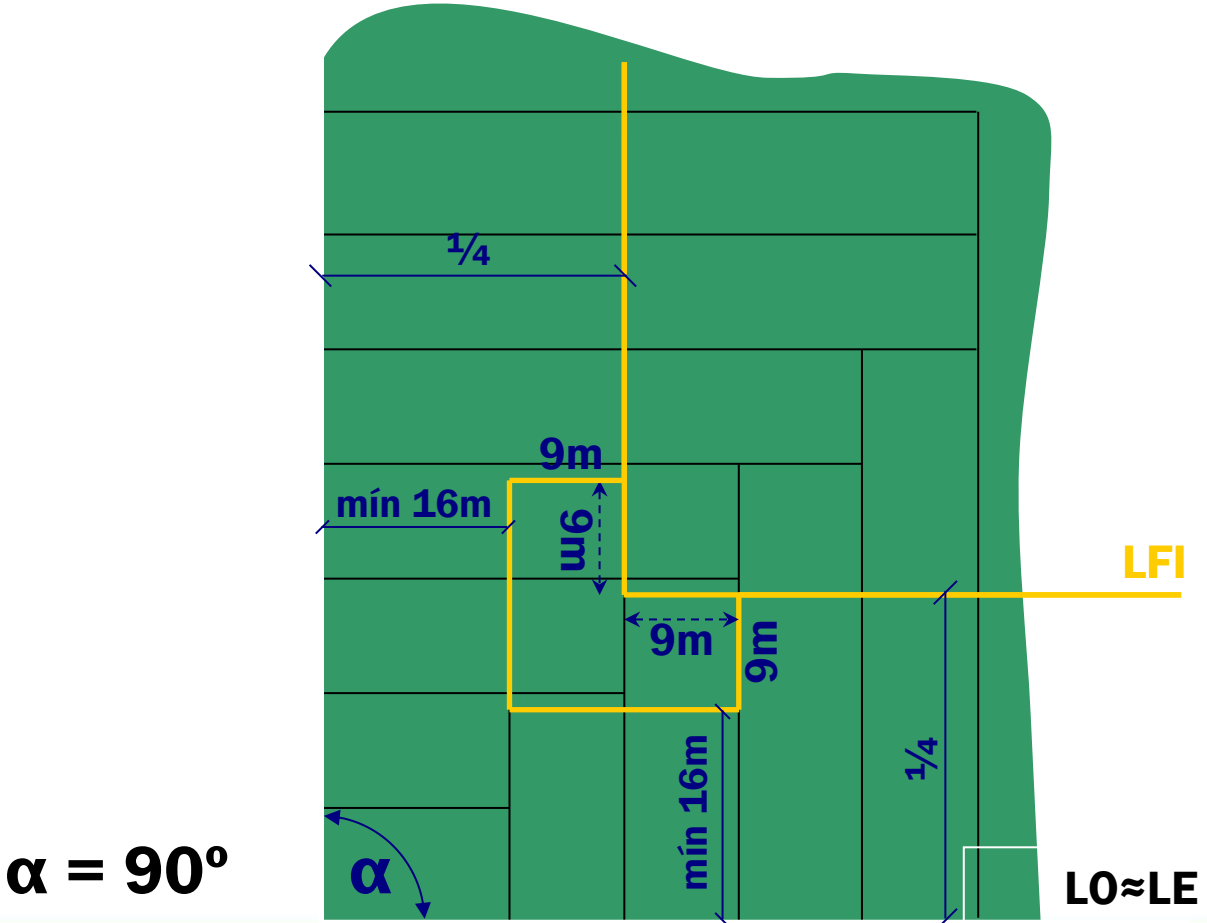
- a) Su altura medida a nivel de azotea supere los 30m.**
- b) Su altura de fachada alcance o sobrepase la altura máxima definida en las Condiciones de la Edificabilidad para la Unidad de Sustentabilidad inmediatamente inferior. Para el caso de USAB 0 se considera el 75% de la altura máxima de dicha unidad de Edificabilidad.**
- c) Su altura medida a nivel de azotea alcance o sobrepase el 75% de la altura máxima definida para el Área Especial Individualizada en la que se sitúe.**
- d) Se encuentre catalogado con nivel de protección integral o estructural, o bien con nivel de protección cautelar y grado máximo de intervención 3.**

Complementariamente para los casos ubicados dentro de USAB y USAM se debe cumplir con el 80% de ocupación dentro del área edificable.

TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana (EELMR)

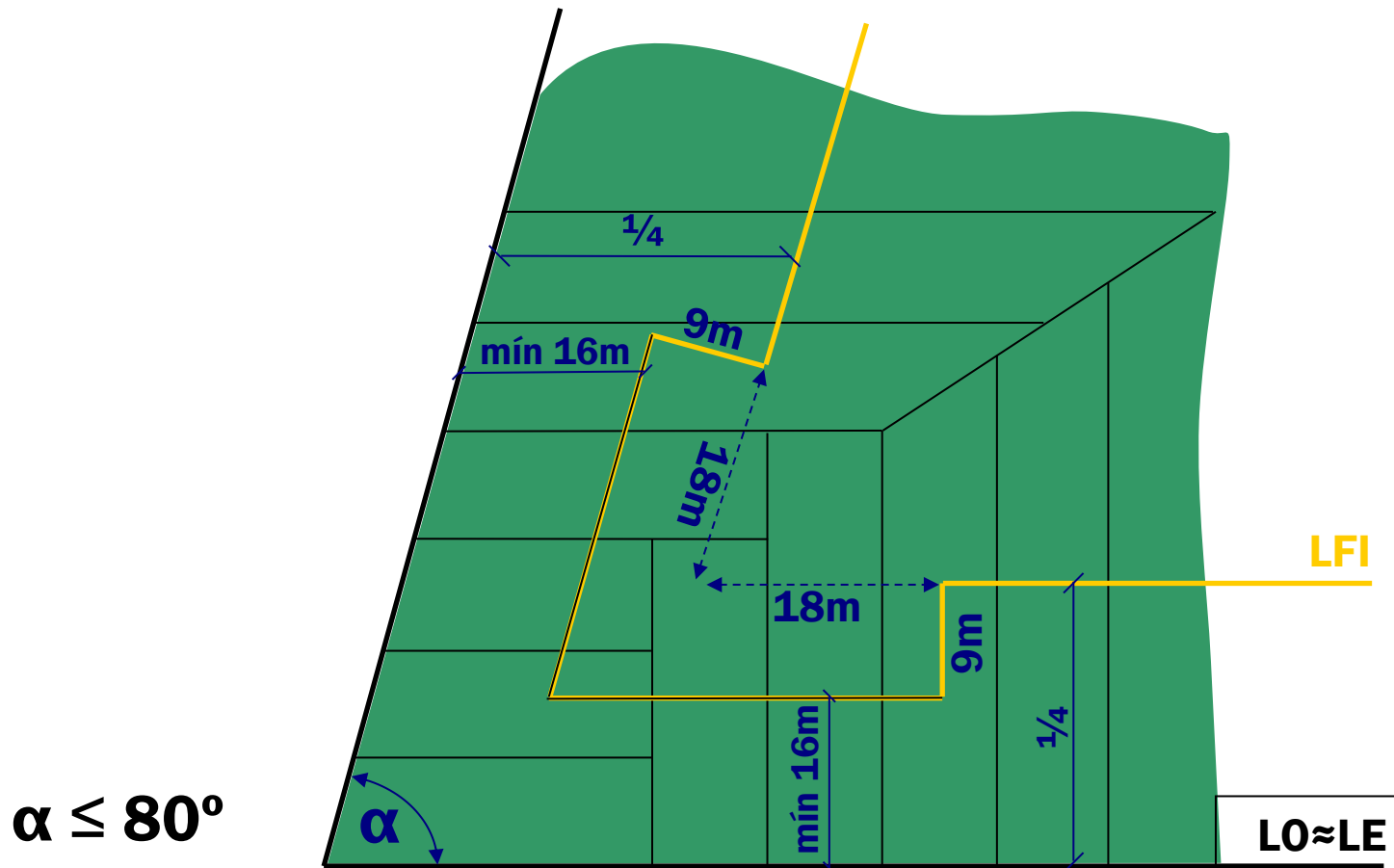
TIPO REGULAR CUANDO NO EXISTEN EDIFICIOS CONSOLIDADOS



TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana (EELMR)

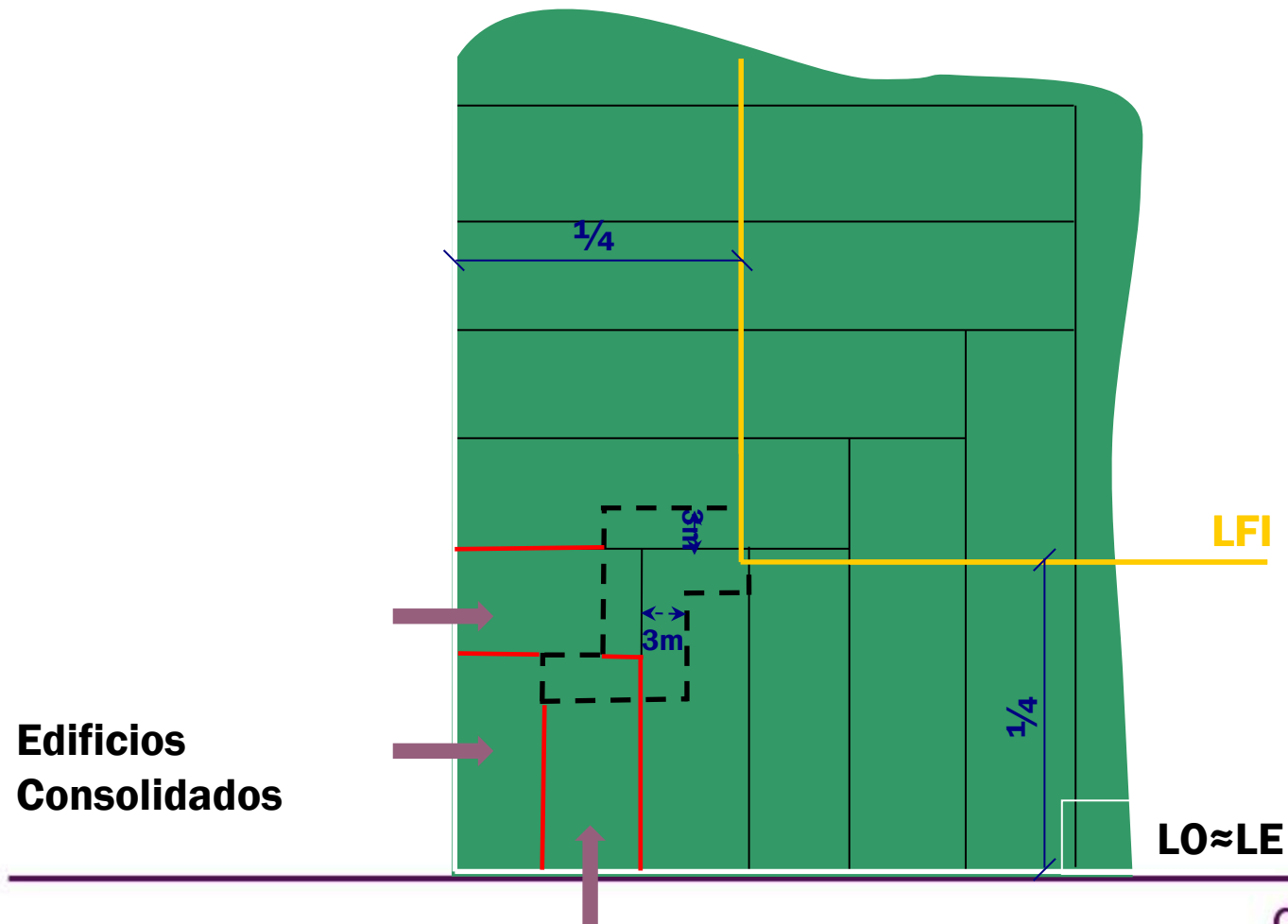
TIPO REGULAR CUANDO NO EXISTEN EDIFICIOS CONSOLIDADOS



TITULO 6 Normas de Edificabilidad

Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana (EELMI)

TIPO IRREGULAR CUANDO EXISTEN EDIFICIOS CONSOLIDADOS



Título 6. Normas de Edificabilidad

La Edificabilidad define la constructibilidad aplicable a cada Unidad de la Ciudad de Buenos Aires según la siguiente clasificación:

- ❖ a) Corredores Altos (C.A.)**

- ❖ b) Corredores Medios (C.M.)**

- ❖ c) Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)**

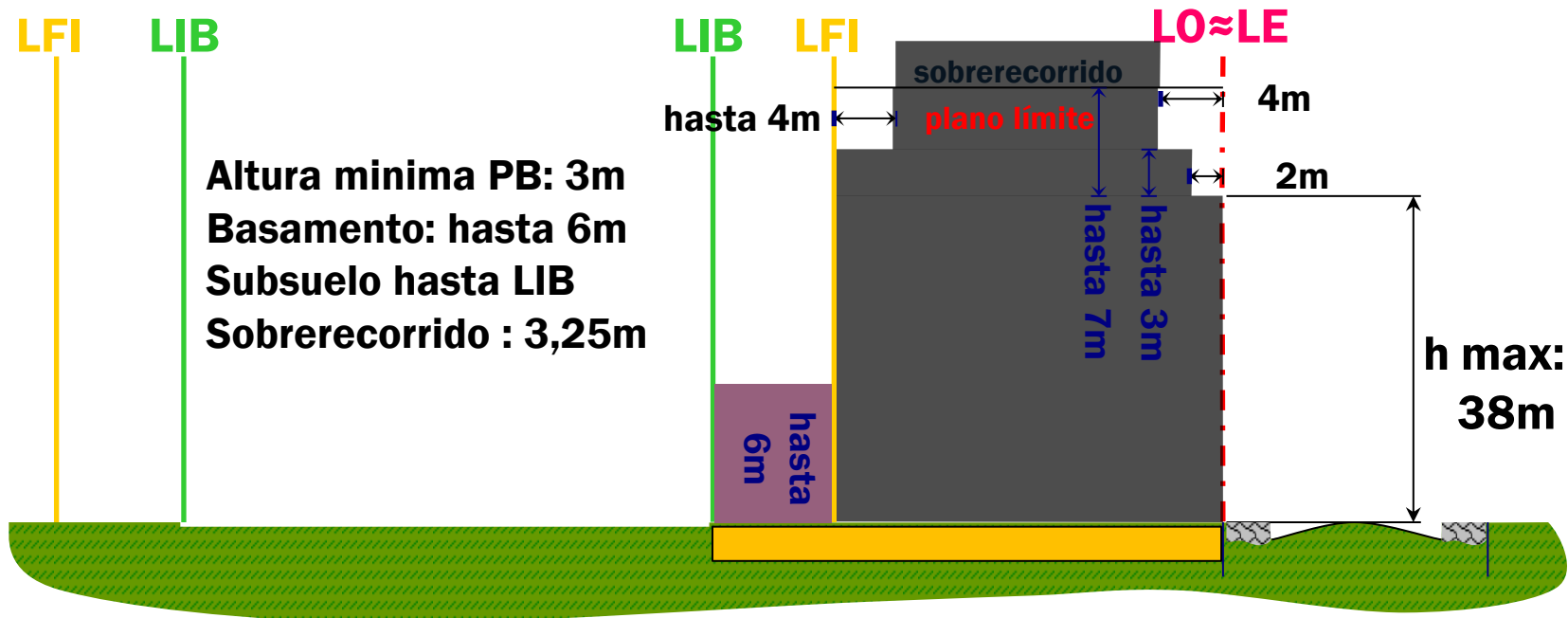
- ❖ d) Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)**

- ❖ e) Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.) que se divide a su vez en U.S.A.B.0, U.S.A.B.1 y U.S.A.B 2**

Título 6. Normas de Edificabilidad

CORREDORES ALTOS (C.A)

Son los corredores centrales. Concentran actividades, modos de transporte y densidad, con un alto grado de consolidación.

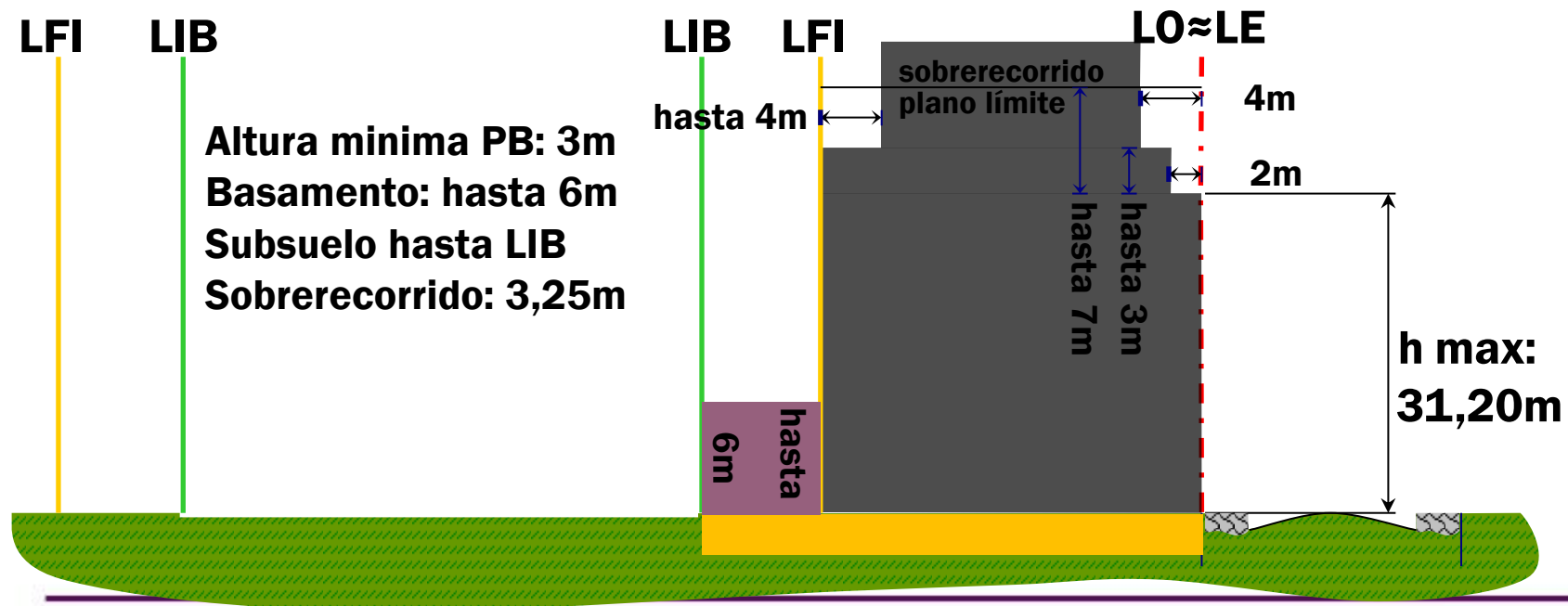




Título 6. Normas de Edificabilidad

CORREDORES MEDIOS (C.M)

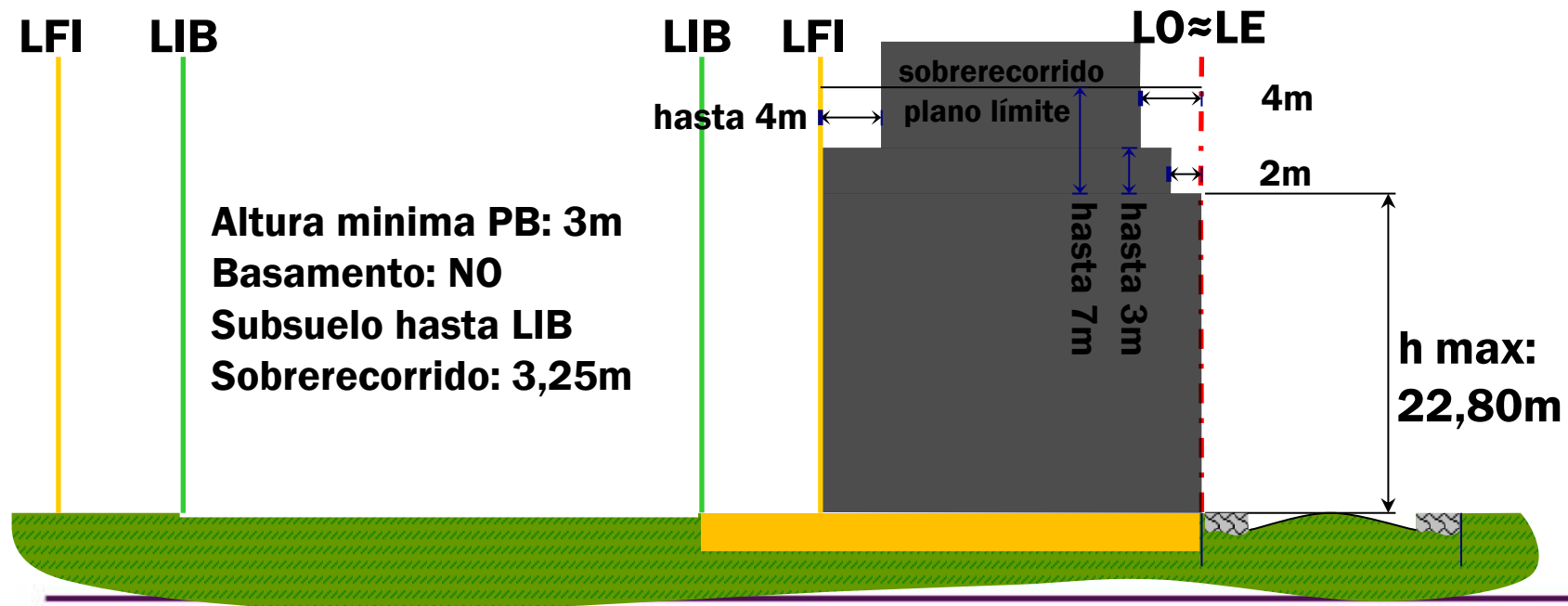
Son los corredores principales. Concentran actividades, modos de transporte y densidades, con un menor grado de consolidación.

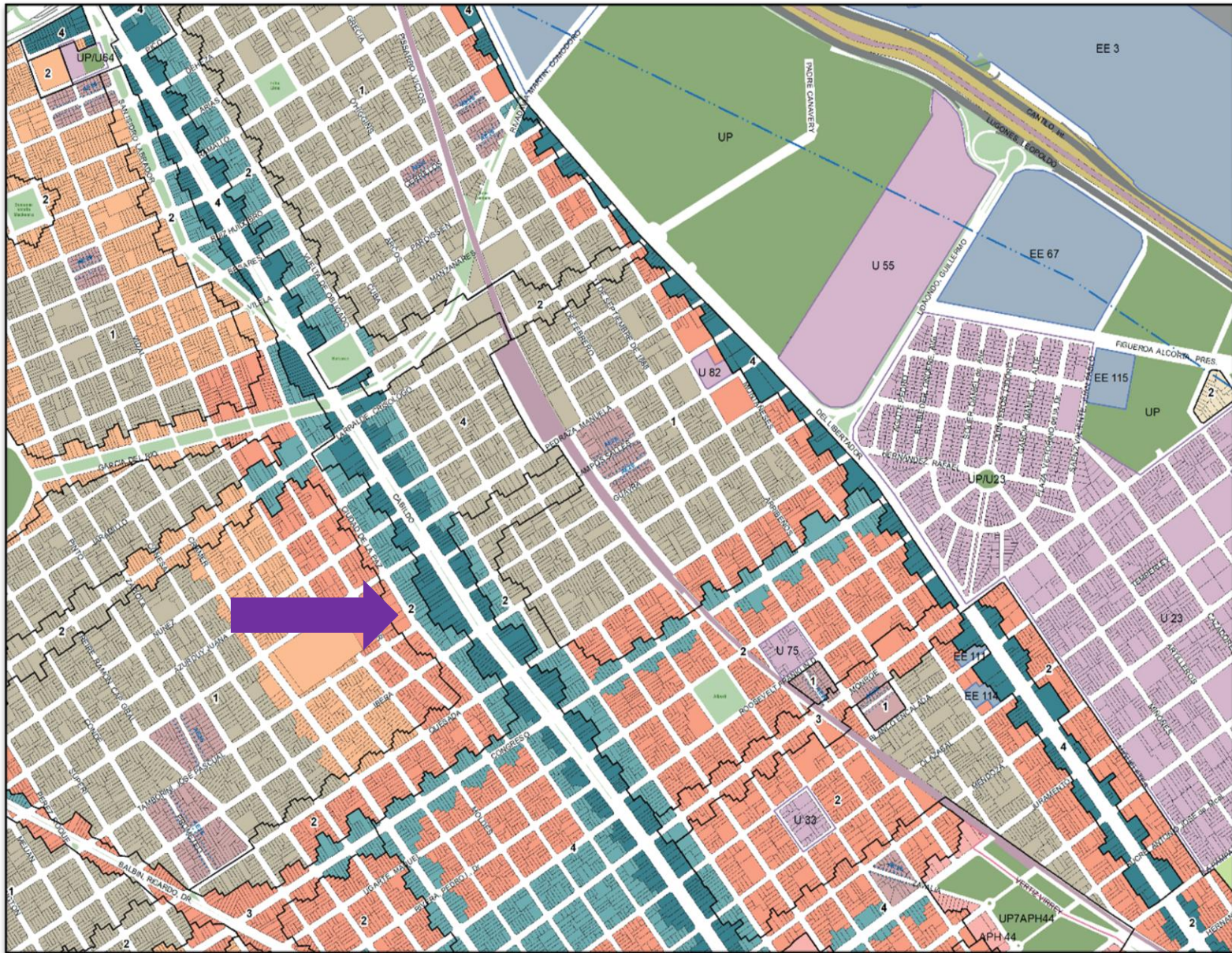


Título 6. Normas de Edificabilidad

UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA ALTA (U.S.A.A.)

Son las áreas de la ciudad de menor altura que los corredores, con alturas adecuadas a los espacios públicos de calles y avenidas barriales

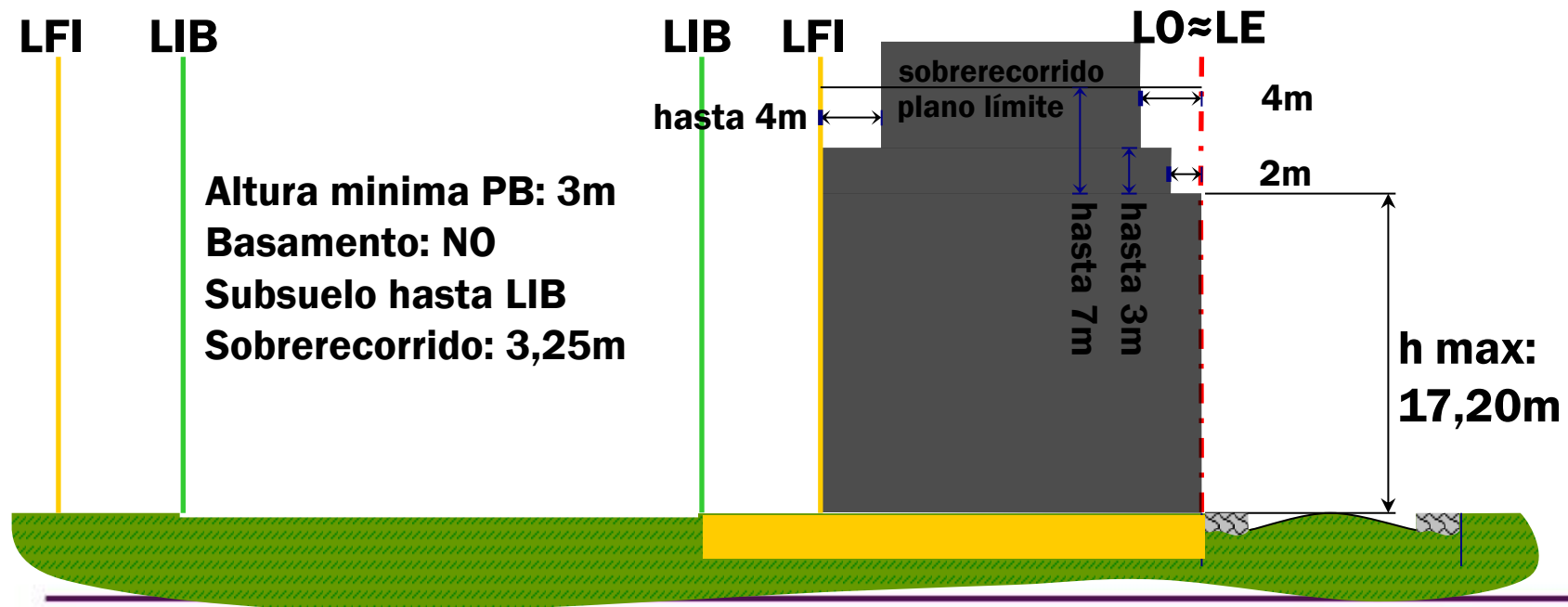




Título 6. Normas de Edificabilidad

UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA MEDIA (U.S.A.M.)

Son las áreas de la ciudad con alturas de escala media, adecuadas para un carácter residencial mixto con cercanía a corredores y centros barriales.

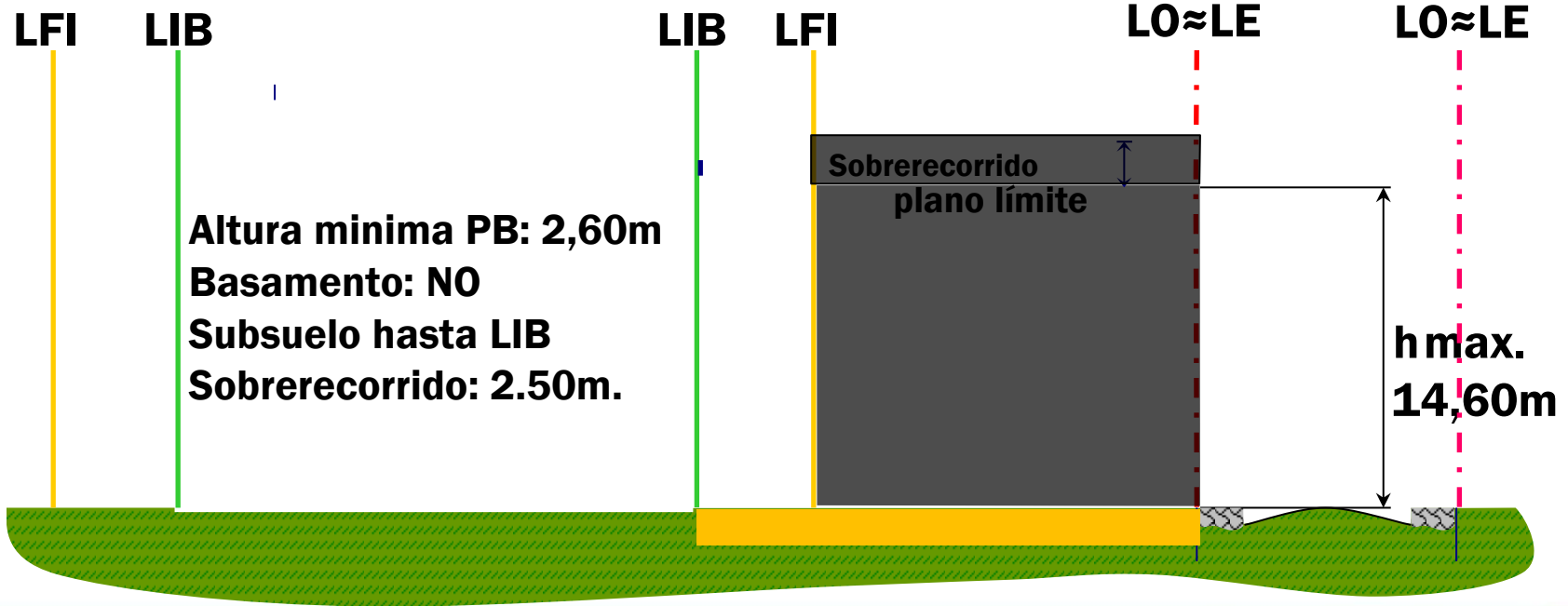


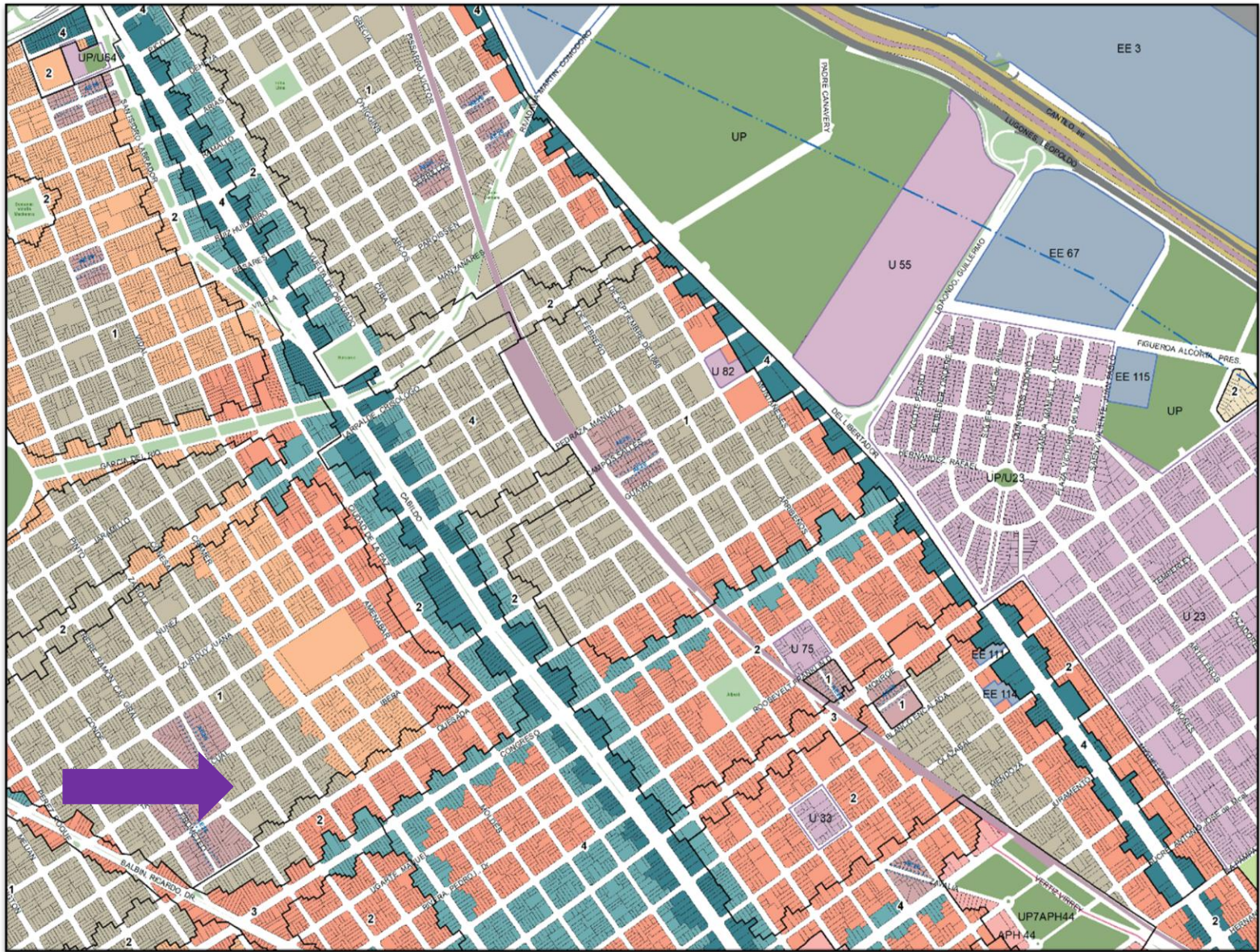
Título 6. Normas de Edificabilidad

UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA (U.S.A.B.)

Son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales y se divide en U.S.A.B. 0, 1 y 2.

U.S.A.B.2



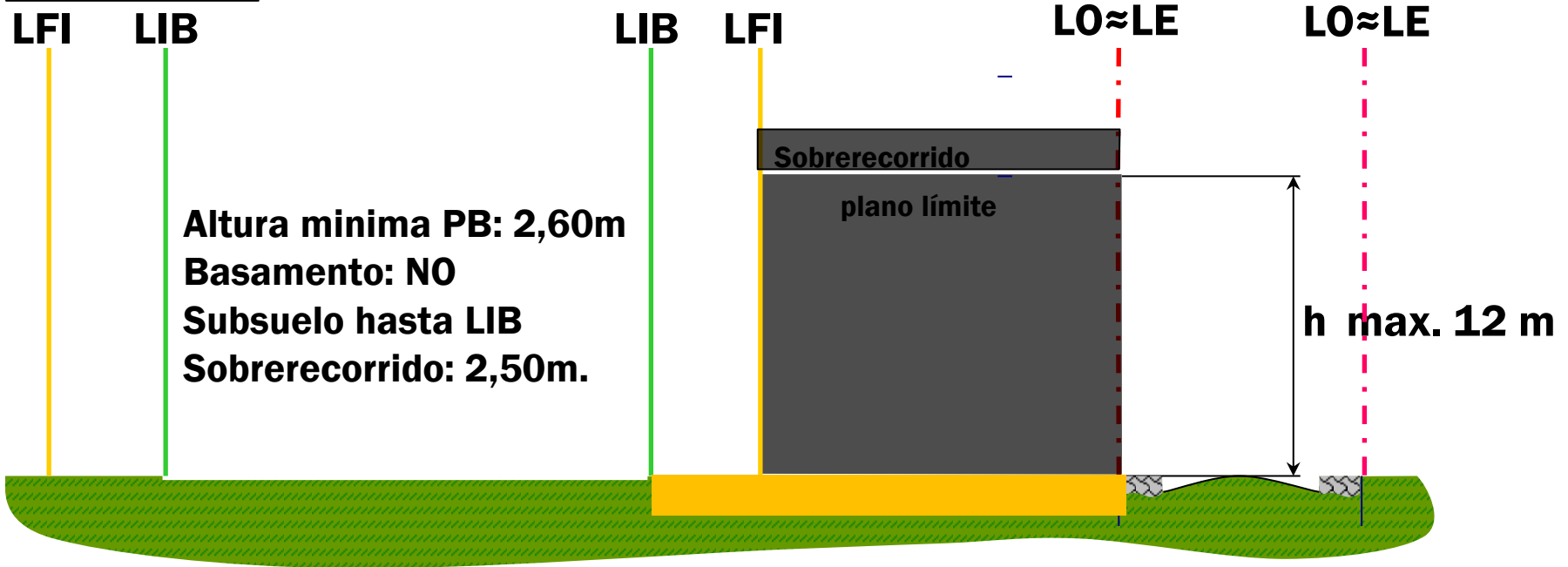


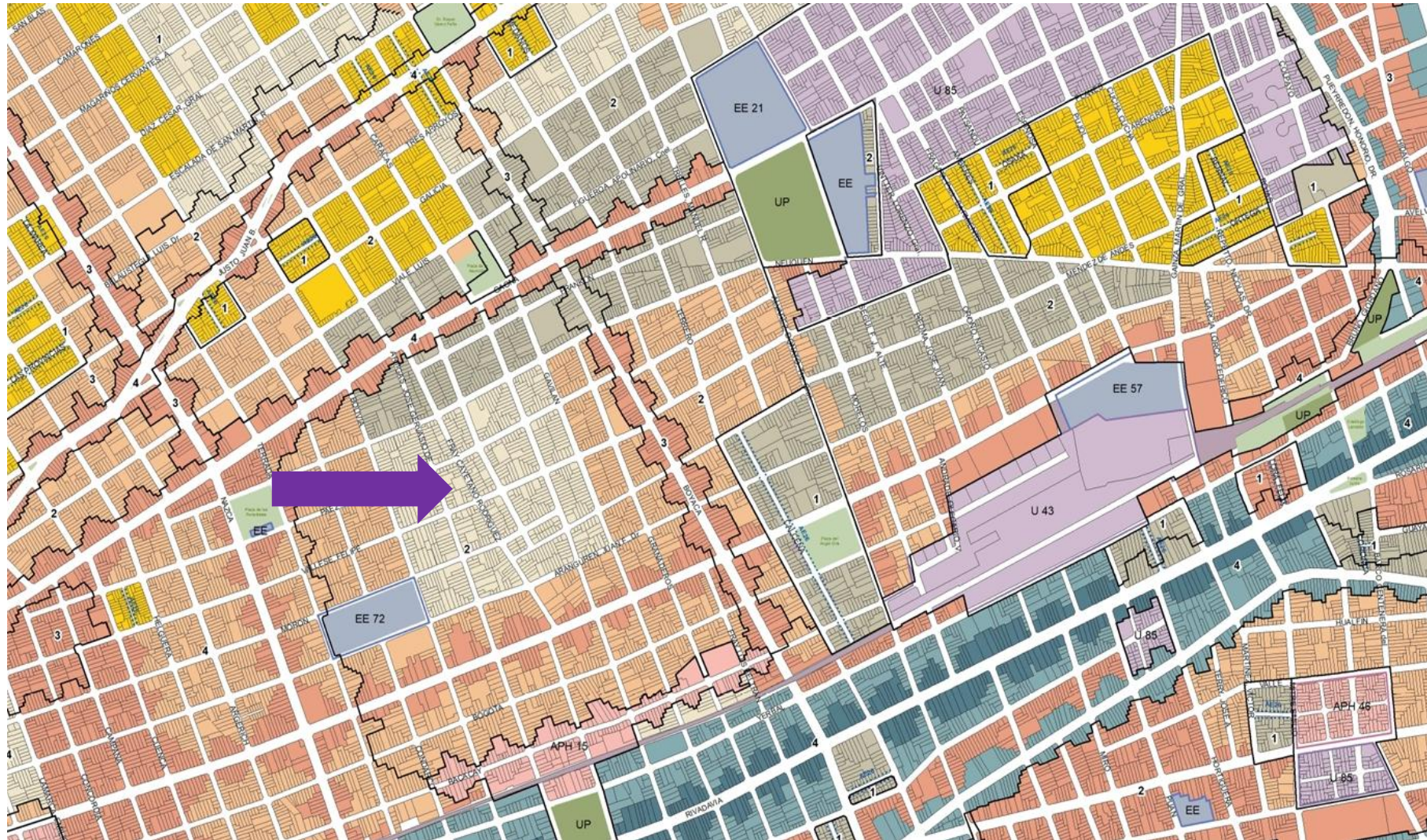
Título 6. Normas de Edificabilidad

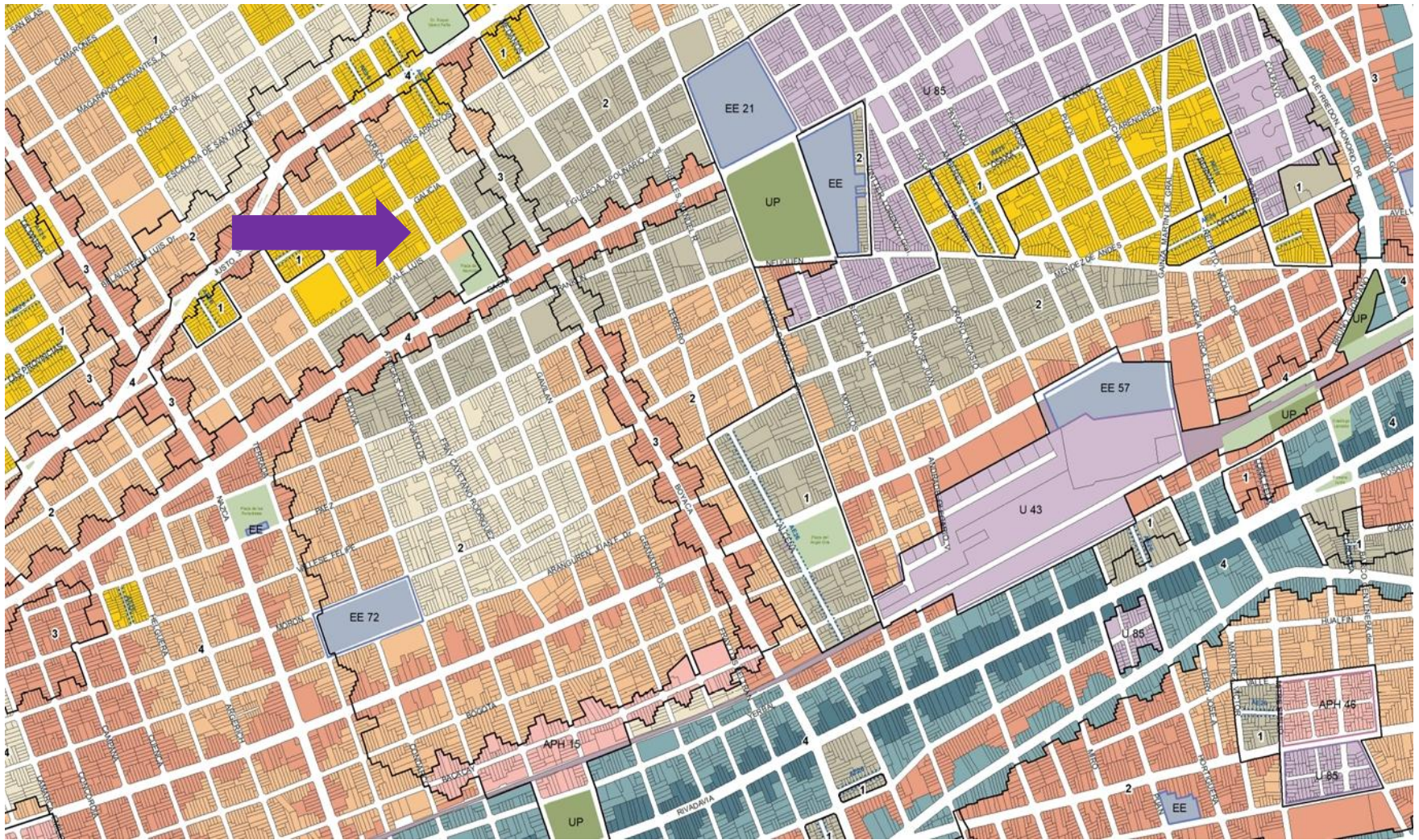
UNIDADES DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA (U.S.A.B.)

Son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales y se divide en U.S.A.B. 0, 1 y 2.

U.S.A.B.1





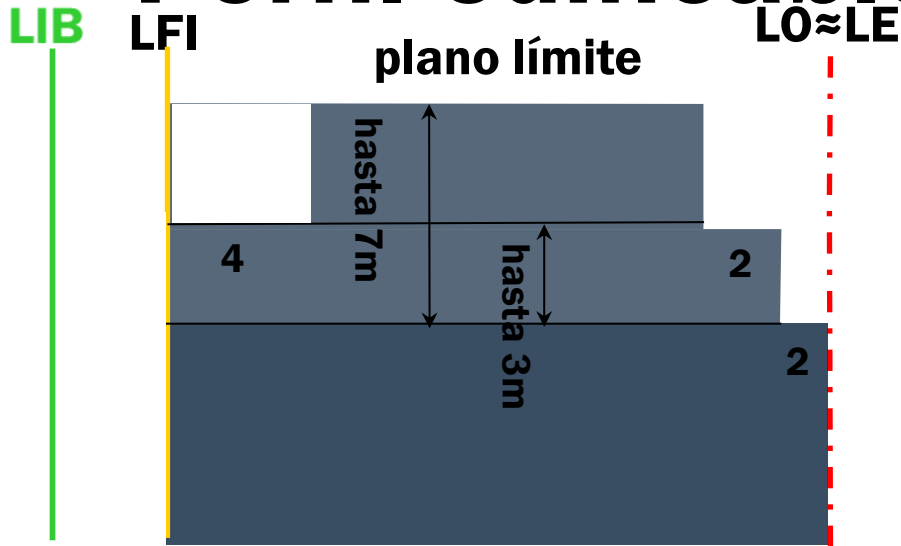


Título 6. Normas de Edificabilidad

Edificabilidad	H max.	Area edificable	Basamento	H min. P.B.	Subsuelo	Sobre recorrido
Corredor alto	38 m.	De L.O. a L.F.I.	Hasta 6 m.	3 m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 3.25 m
Corredor medio	31,20m	De L.O. a L.F.I.	Hasta 6 m.	3 m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 3.25 m
U. de sustent. Altura alta.	22,80m	De L.O. a L.F.I.	No	3 m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 3.25 m
U. de sustent. Altura media	17,20m	De L.O. a L.F.I.	No	3 m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 3.25 m
U. de sustent. Altura baja 2	14,60m	De L.O. a L.F.I.	No	2,60m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 2,50 m
U. de sustent. Altura baja 1	12 m	De L.O. a L.F.I.	No	2,60m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 2,50 m
U. de sustent. Altura baja 0	9 m	De L.O. a L.F.I.	No	2,60m	Hasta L.I.B.	Sobre P.L. 2,50 m

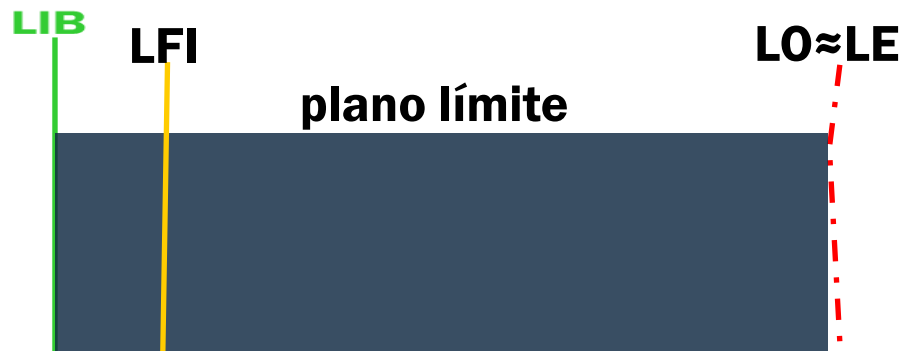
Título 6. Normas de Edificabilidad

Perfil edificable



Para C.A, C.M, U.S.A.A y U.S.A.M

En el segundo retiro se podrán incluir los usos permitidos según área de mixtura correspondiente.



Para U.S.A.B.0, 1 y 2

No están permitidos los retrocesos, la altura máxima coincide con el plano límite.

Título 6. Normas de Edificabilidad

Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

Por encima de los Planos Límites determinados solo podrán sobresalir en 2,50 m. en USAB. 0, 1 y 2 y en 3,25 m. en los dos corredores y USAA y USAM con los tanques de distribución de agua, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas, sobrerrecorrido, sala de máquinas del ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos, claraboyas, paneles solares, chimeneas y parapetos de azotea de hasta 1,20m de altura.

Únicamente para los casos de U.S.A.B.1 y U.S.A.B 0. se permite superar el Plano Límite con techos inclinados, cuyos espacios interiores no sean habitables.

Título 6 – Tipos de edificación

Edificio entre medianeras



Edificio en perímetro libre



Edificio en perímetro semilibre



Título 6 - Edificios de perímetro libre

SE PUEDEN UBICAR EN TODAS LAS UNIDADES DE EDIFICABILIDAD SEGÚN LOS CASOS:

- . Parcela única en la manzana
- . En parcelas linderas por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de perímetro semilibre.
- . En U.S.A.B 0, 1 y 2

En C.A., C.M., U.S.A.A y U.S.A.M con las siguientes condiciones:

- El frente mínimo de parcela sea: 26 m. en parcelas intermedias y en las parcelas de esquina si el frente está ubicado sobre el corredor.

En ambos casos deben generar diferentes volúmenes dentro de la misma parcela, mediante combinación tipológica con Edificios de P. Semilibre.



Edificio en perímetro libre

Distancias a ambos EDP:

C.A., C.M., U.S.A.A y U.S.A.M : 6m.

U.S.A.B. 0, 1 y 2 : 4m.

Título 6

Edificios de perímetro semi libre

En C.A., C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M serán admitidos cuando su espacio urbano linde con el espacio urbano de otro edificio de Perímetro Libre o Semilibre o espacio público. Frente mayor a 12m.

En U.S.A.B. 0, 1 y 2 : se admite también lindero a edificios entre medianeras.

Edificio en perímetro semilibre



Separación lateral mínima para conformación de espacio urbano:

C.A, C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M :

Para Parcelas menor o igual a 10m. : 3m.

mayor a 10m. y menor a 14m. : 4m.

mayor a 14m. : 6m.

U.S.A.B. 0, 1 y 2 :

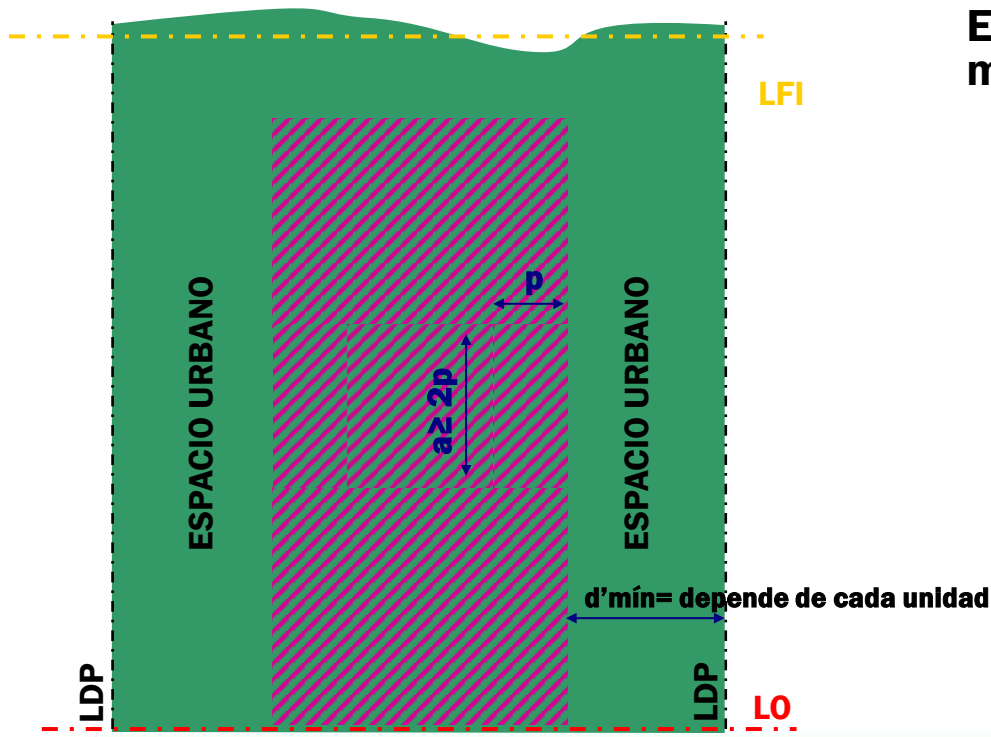
Para Parcelas menor o igual a 10m. : 3m.

mayor a 10m. : 4m

TITULO 6 - Patios

EXTENSIONES APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO:

se consideran a aquellas abiertas por un lado (a) de su planta a espacio urbano.

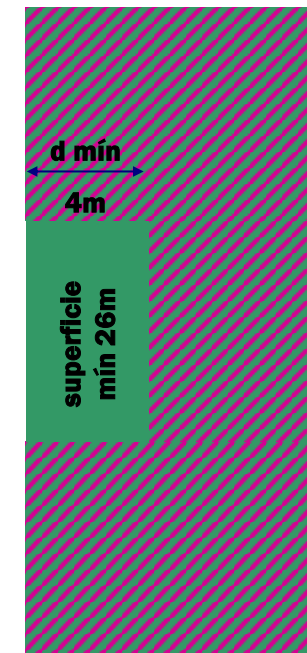


PATIOS VERTICALES:

áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptos para conformar espacio urbano.

La superficie mínima de estos patios en C.A., C.M., U.S.A.A y U.S.A.M será de $26m^2$ y el lado mínimo de 4m.

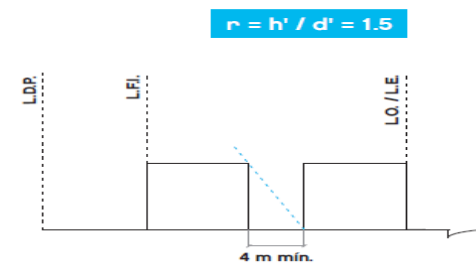
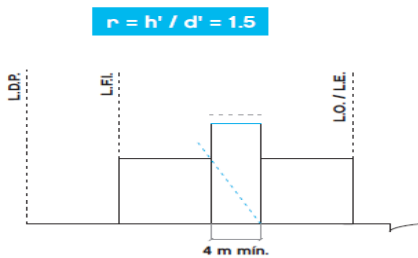
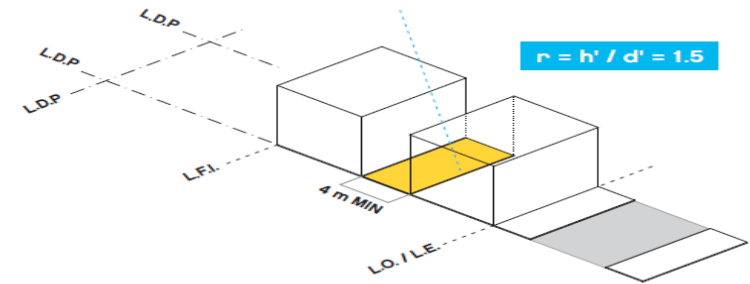
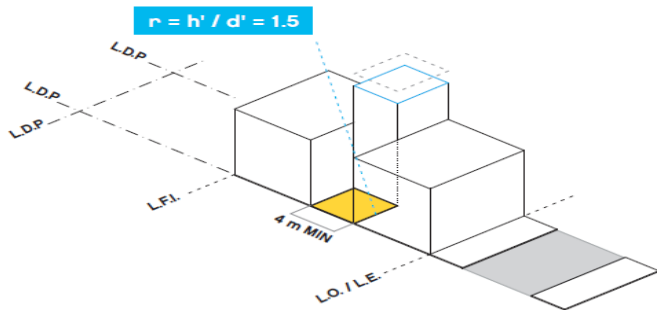
En U.S.A.B. 0,1 y 2 será de $20m^2$, lado mínimo de 4m.



Extensión apendicular del espacio urbano



TITULO 6 - Patios



También conforma espacio urbano el espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificadas dentro de la misma parcela, según las siguientes relaciones:

Lado mínimo = cuatro (4) metros;

$$r = h' / d' = 1.5$$

Normas de uso del suelo

Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 1

áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2

áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3

áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de gran afluencia.

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4

áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de afluencia masiva.



Título 3:

Normas de uso del suelo

CUADRO DE USOS

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	OBS.	

Secuencia de búsqueda en C.Ur.

