

AVANCE 9 de SEPTIEMBRE



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city's expansion into the surrounding areas. Several labels are visible on the map, such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'Río de la Plata'. The text 'RESPECTO A LAS TIPOLOGIAS EN GENERAL' is prominently displayed in the center of the image.

RESPECTO A LAS TIPOLOGIAS EN GENERAL



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, with a semi-transparent blue overlay. The map shows the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city's expansion towards the south and west. Several railway lines are visible, with labels such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'a PCC-Buenos Aires'. The word 'Objetivo' is prominently displayed in the center-right of the image.

Objetivo

- *Morigerar la capacidad constructiva y mejorar aspectos morfológicos.*



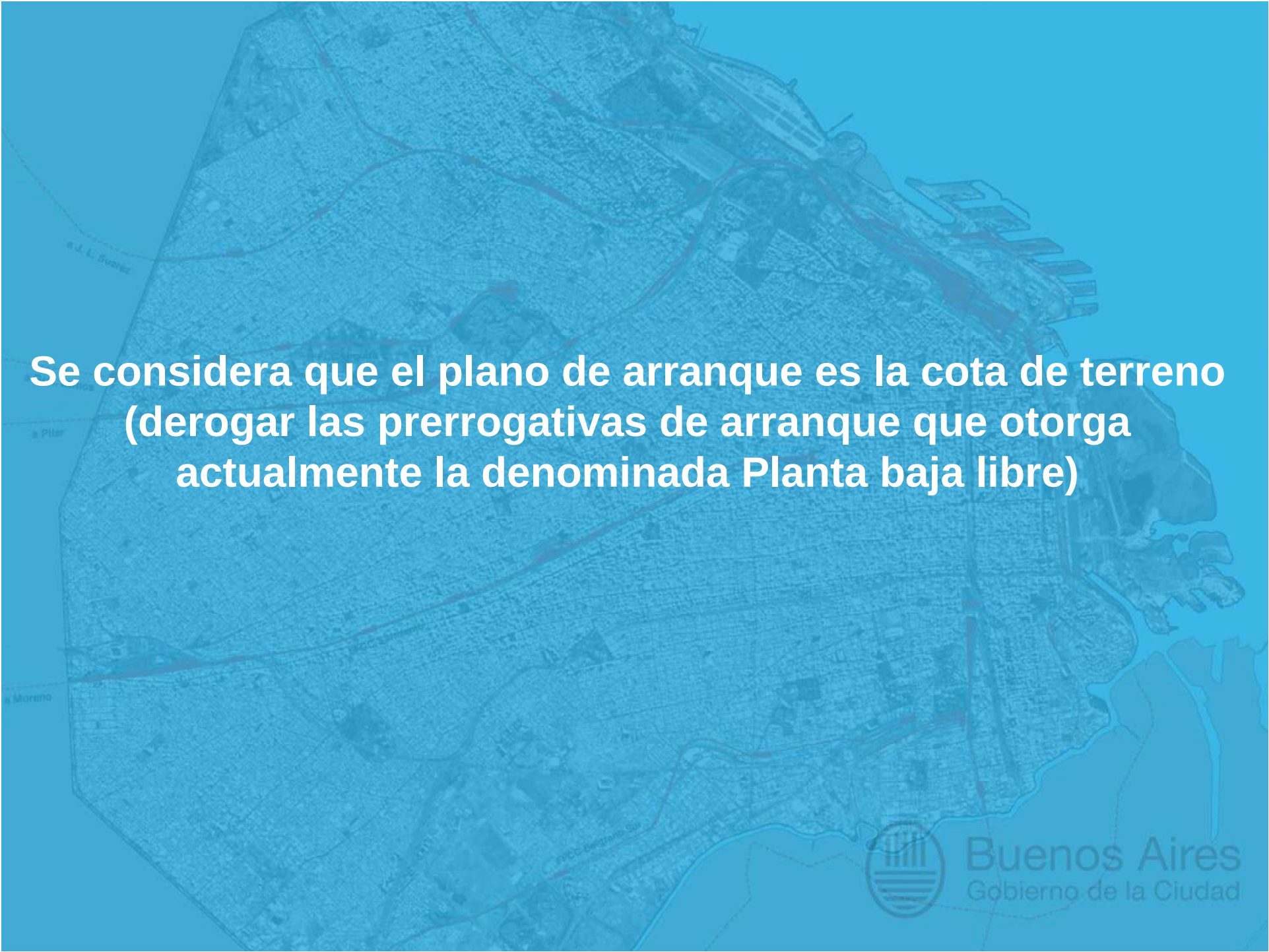
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The city's grid-like street pattern and the Río de la Plata coastline are visible. Several railway lines are highlighted in red, with labels such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', 'a San Martín', and 'a PCC - Bernardino Qui'. The title 'PLANO DE ARRANQUE' is centered in large white letters.

PLANO DE ARRANQUE



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

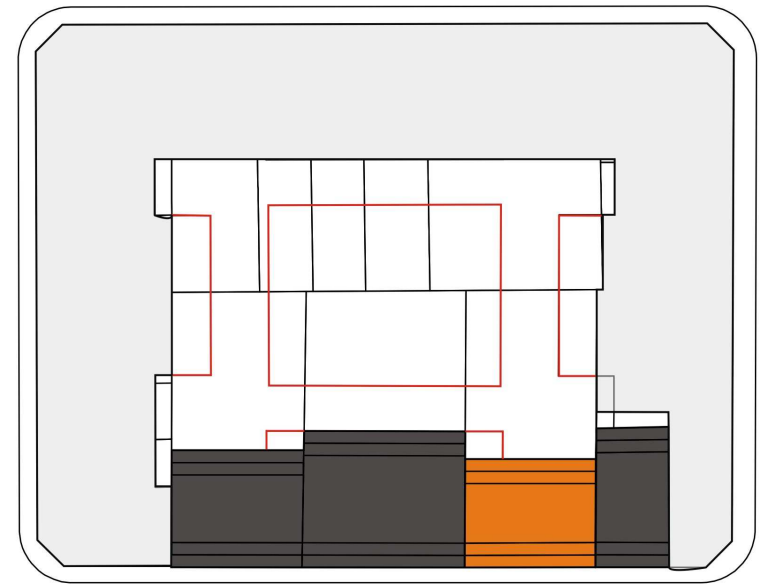


**Se considera que el plano de arranque es la cota de terreno
(derogar las prerrogativas de arranque que otorga
actualmente la denominada Planta baja libre)**



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

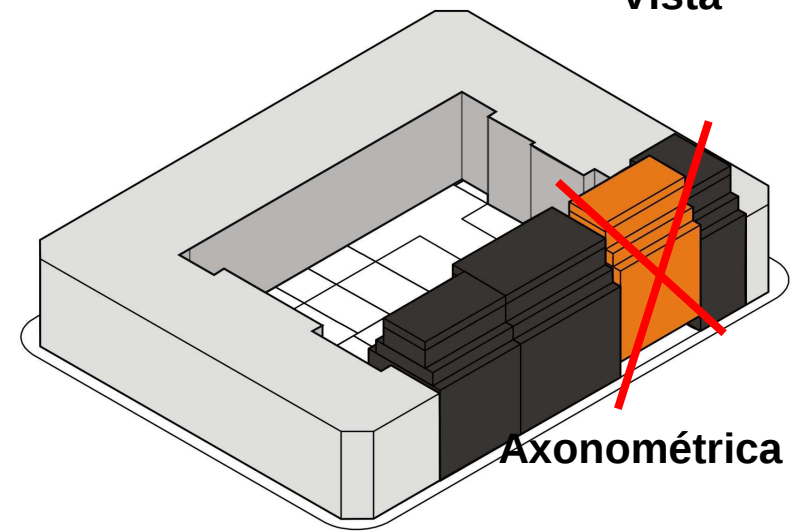
**No se permite elevación
plano de arranque
(control altura)**



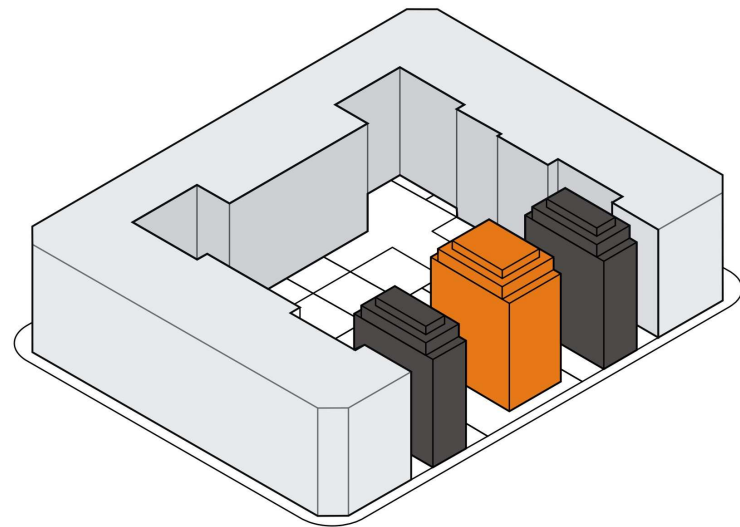
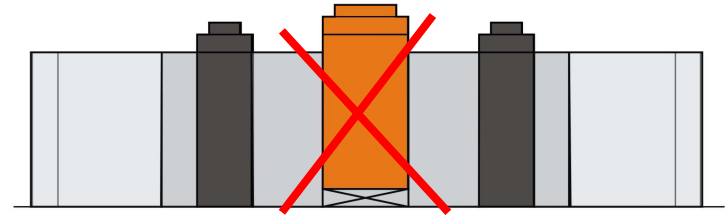
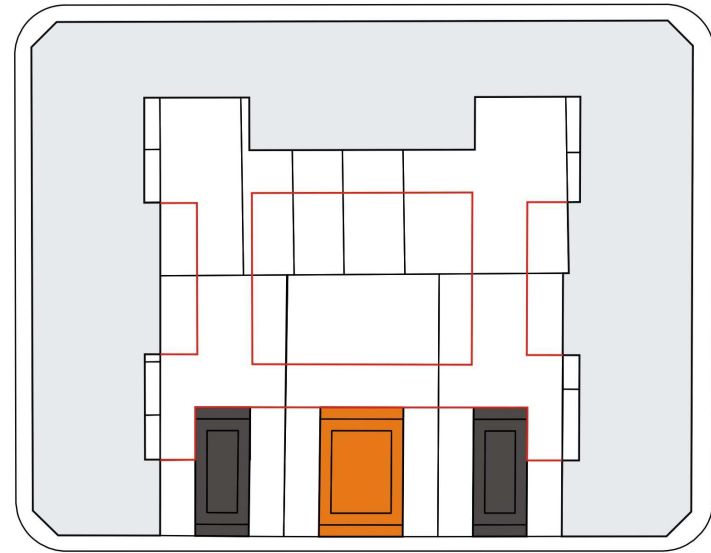
Planta

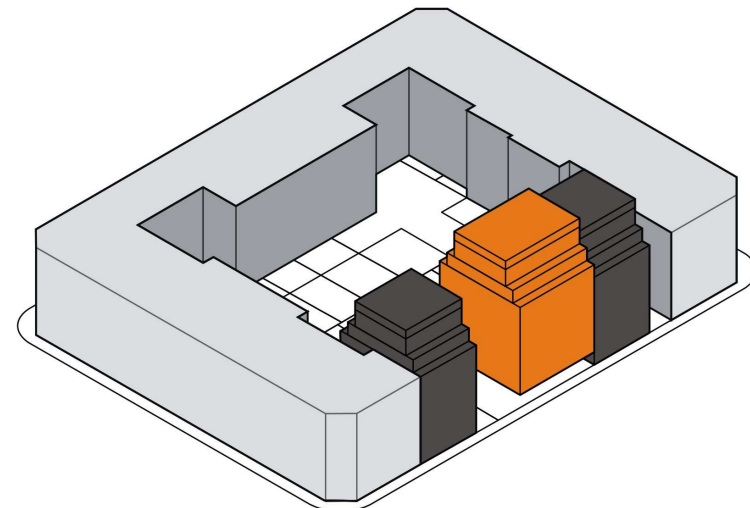
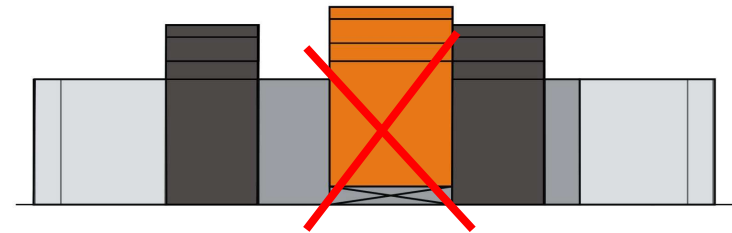
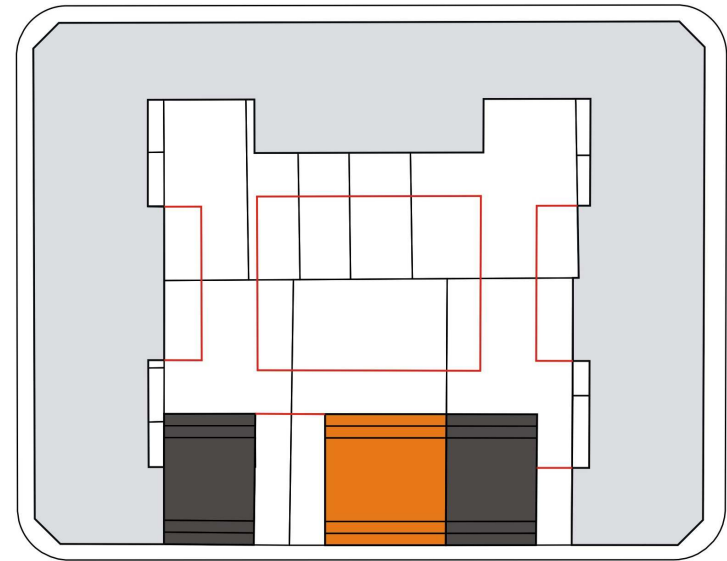


Vista



Axonométrica



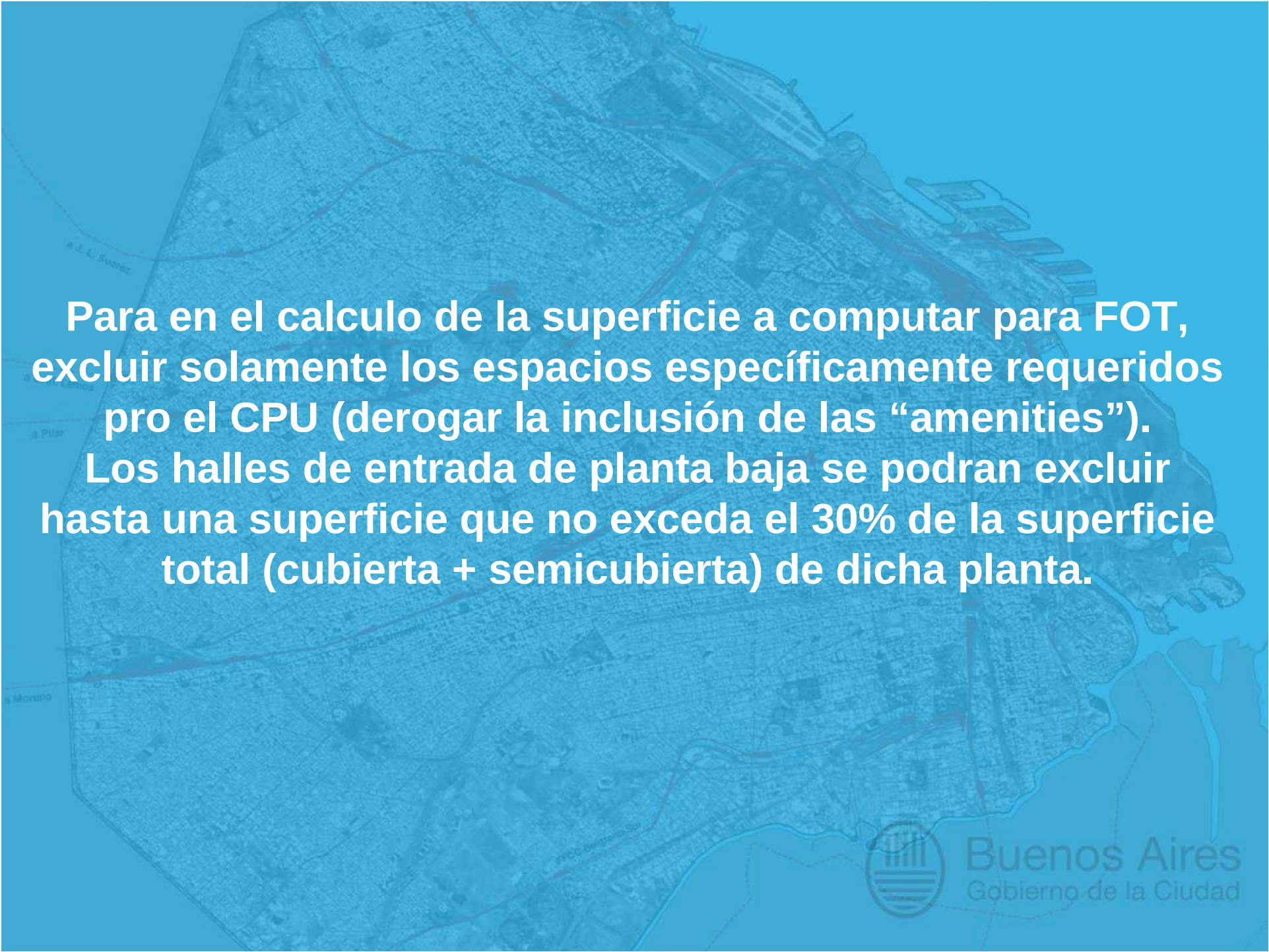


An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city's expansion towards the south and west. Several labels are visible on the map, such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'PCC - Buenos Aires'.

COMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE Y FACTOR DE OCUPACION TOTAL



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

The background of the slide is an aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, with a semi-transparent blue overlay. The text is in white, bold font. In the bottom right corner, there is a logo for the City of Buenos Aires government, consisting of a circular emblem with horizontal lines and the text 'Buenos Aires Gobierno de la Ciudad' next to it.

Para en el calculo de la superficie a computar para FOT, excluir solamente los espacios específicamente requeridos pro el CPU (derogar la inclusión de las “amenities”). Los halles de entrada de planta baja se podran excluir hasta una superficie que no exceda el 30% de la superficie total (cubierta + semicubierta) de dicha planta.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



INCREMENTOS DEL FOT



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



En los distritos R2aI (FOT básico = 3) y R2aII (FOT básico = 2,5) se admitirán variaciones del FOT de acuerdo al ancho de la calle, según se determina en la función aplicable al FOT básico, hasta un FOT máximo de 5 y 4 respectivamente

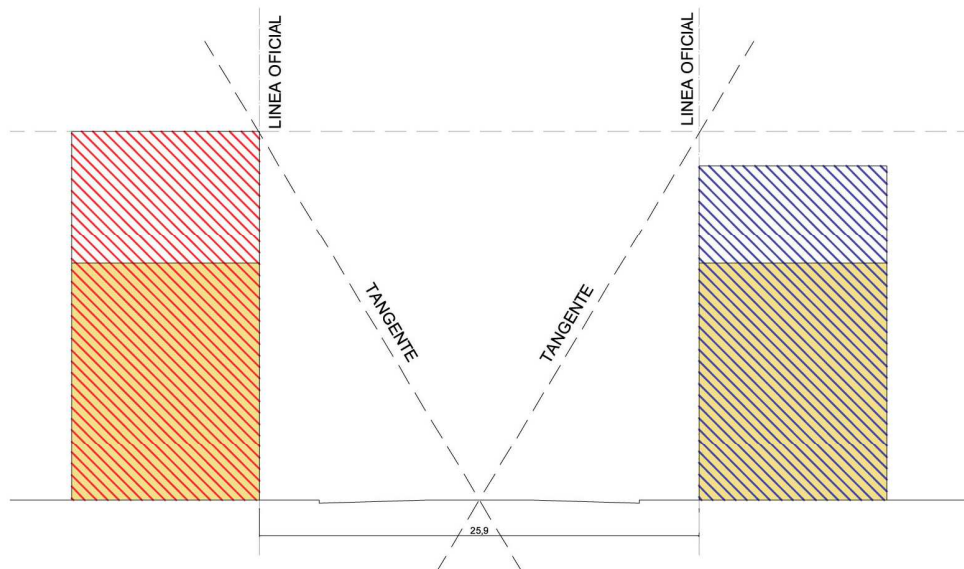


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DISTRITO R2aI

CASO a

Av. Coronel Díaz entre calles Güemes y Charcas - ancho= 25.9



CODIGO ACTUAL

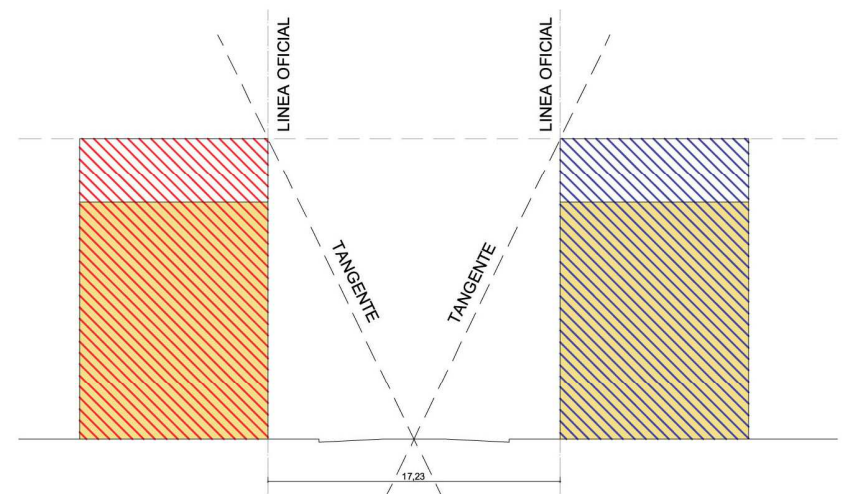
- FOT BASICO =3
- FOT MAXIMO= 6,21

PROPUESTA

- FOT BASICO =3
- FOT MAXIMO= 5

CASO b

Calle Beruti entre calles Sanchez de Bustamante y Austria - ancho= 17.23



CODIGO ACTUAL

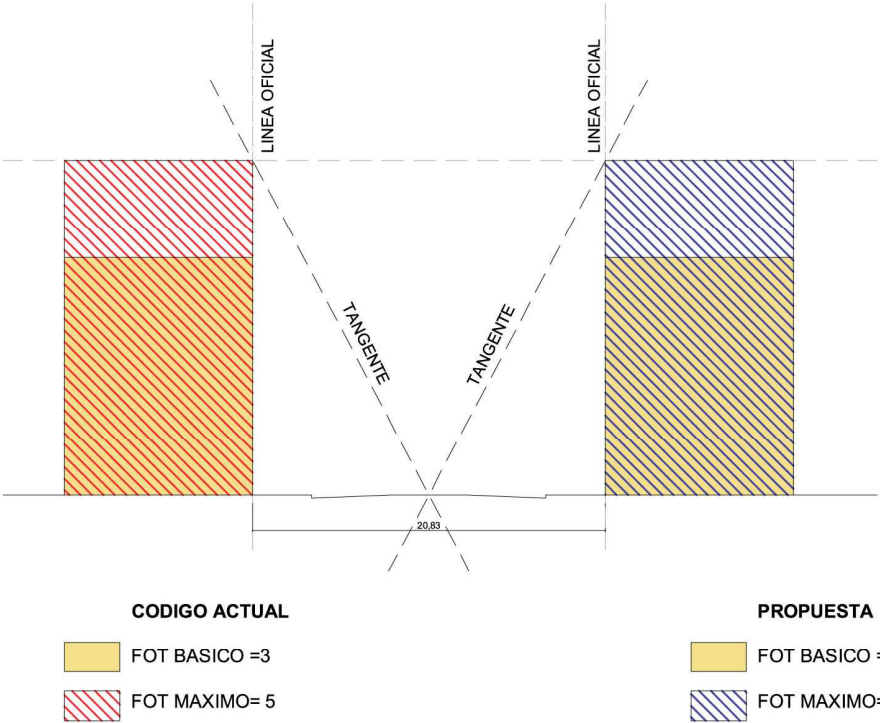
- FOT BASICO =3
- FOT MAXIMO= 4,16

CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO =3
- FOT MAXIMO= 4.16 < 5

CASO c

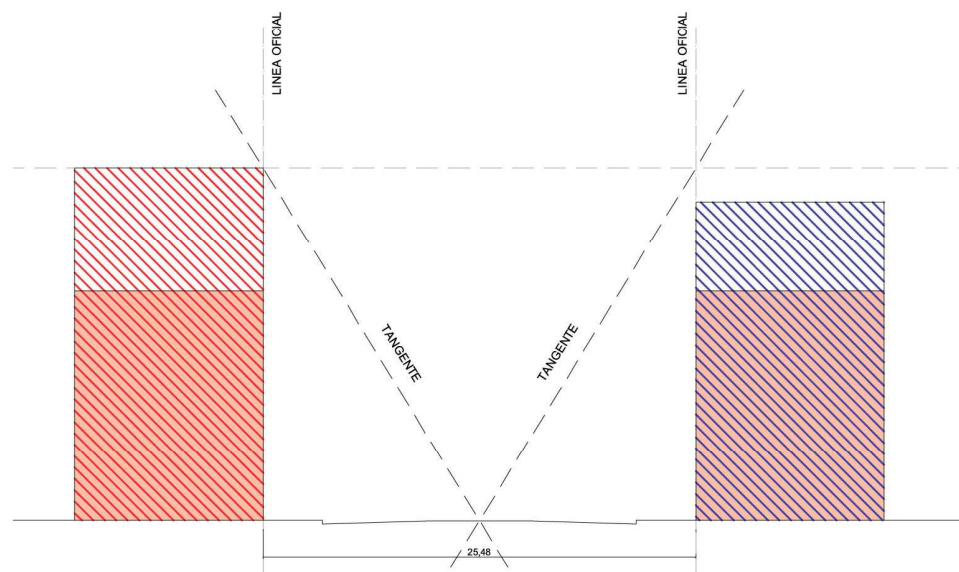
Caso Fot Maximo propuesto aprovechado
ANCHO DE CALLE= 20.83 MTS



DISTRITO R2aII

CASO a

Av. Congreso entre calles Colodrero y Pacheco - ancho= 25.48



CODIGO ACTUAL

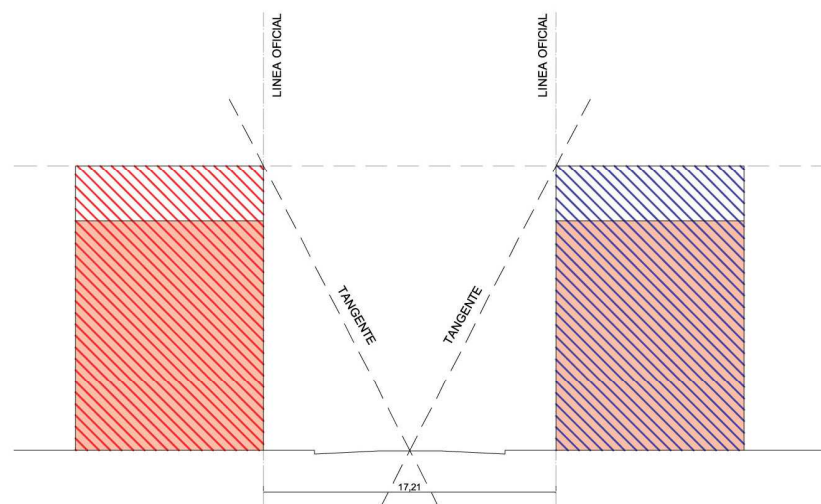
- FOT BASICO = 3
- FOT MAXIMO = 6,21

CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO = 2,5
- FOT MAXIMO = 4

CASO b

Calle Beruti entre calles Sanchez de Bustamante y Austria - ancho= 17.23



CODIGO ACTUAL

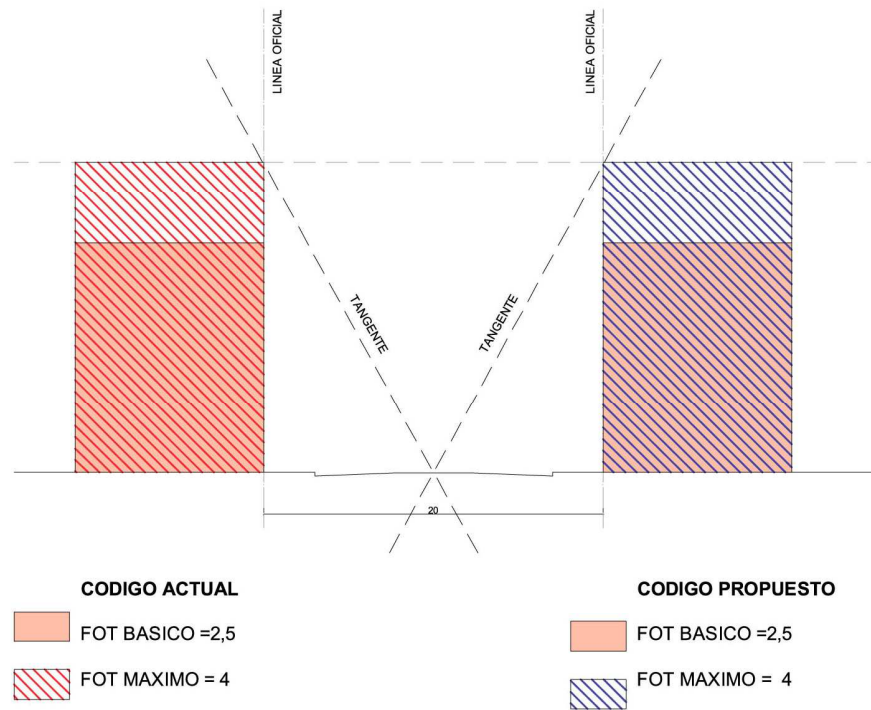
- FOT BASICO = 2,5
- FOT MAXIMO = 3,44

CODIGO PROPUESTO

- FOT BASICO = 2,5
- FOT MAXIMO = 3.44 < 4

CASO c

Caso Fot Maximo propuesto aprovechado
ANCHO DE CALLE= 20 MTS



The background is a semi-transparent blue overlay on an aerial photograph of Buenos Aires. The map shows the city's layout, including the Río de la Plata to the east and south, and various urban areas and roads. The text 'COMBINACIONES TIPOLOGICAS' is centered in a large, white, sans-serif font. In the bottom right corner, there is a logo for the City of Buenos Aires, consisting of a stylized 'B' inside a circle, followed by the text 'Buenos Aires' and 'Gobierno de la Ciudad' below it.

COMBINACIONES TIPOLOGICAS



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



No se admitirán combinaciones tipológicas de EEM Y EPL



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city's expansion into the surrounding areas. The text 'RESPECTO A LOS EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE (EPL)' is centered over the map in a large, white, bold, sans-serif font with a black outline.

RESPECTO A LOS EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE (EPL)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



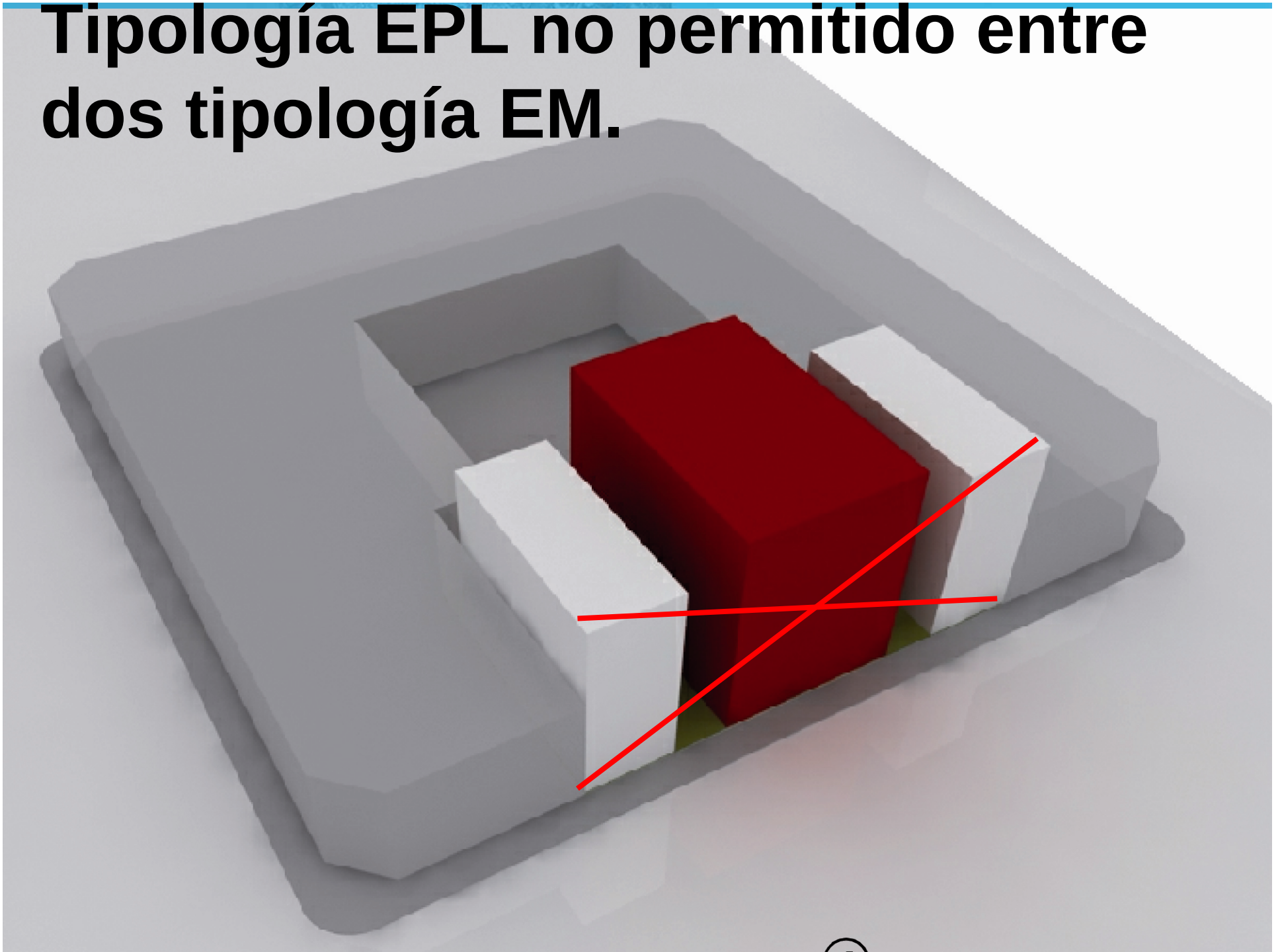
Objetivo

- *Que sólo puedan implementarse conformando espacios urbanos de calidad.*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

**Tipología EPL no permitido entre
dos tipología EM.**



An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The city's grid-like street pattern and the Río de la Plata coastline are visible. Overlaid on the map is the title 'CONDICIONES CONCURRENTES DE LOCALIZACION' in large, white, bold, sans-serif capital letters. In the bottom right corner, there is a circular logo of the City of Buenos Aires and the text 'Buenos Aires Gobierno de la Ciudad' in a smaller, white, sans-serif font.

CONDICIONES CONCURRENTES DE LOCALIZACION



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

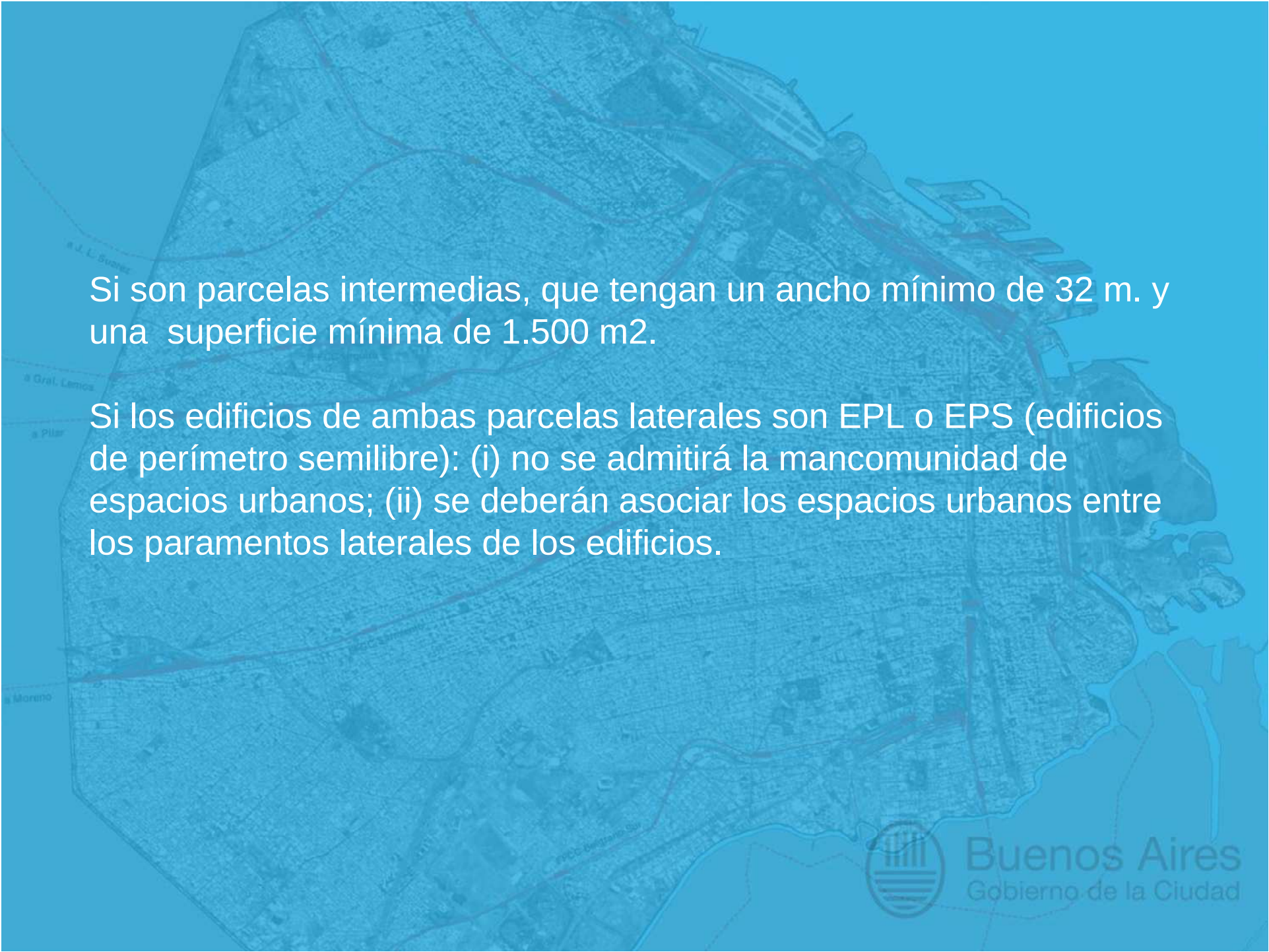
An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including the Río de la Plata to the east and south, and various urban districts. Several railway lines are visible, with labels such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'a PCC - Bernardino Quiroga'. The word 'Objetivo' is prominently displayed in the center-right of the image.

Objetivo

- *Que solo puedan implementarse conformando espacios urbanos de calidad*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

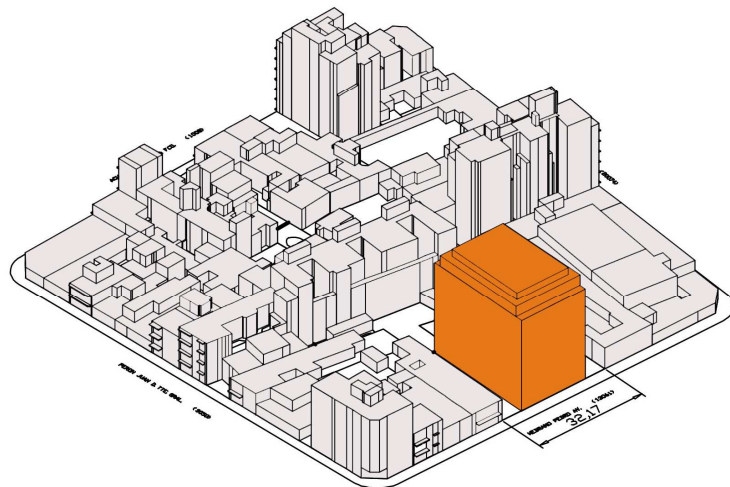
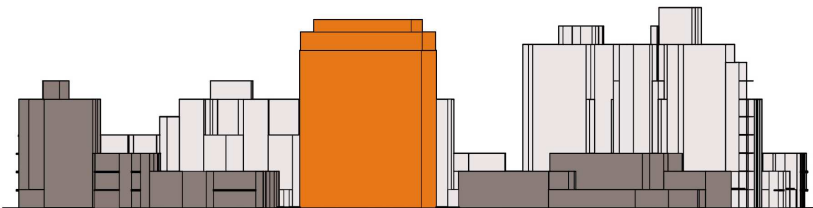


Si son parcelas intermedias, que tengan un ancho mínimo de 32 m. y una superficie mínima de 1.500 m².

Si los edificios de ambas parcelas laterales son EPL o EPS (edificios de perímetro semilibre): (i) no se admitirá la mancomunidad de espacios urbanos; (ii) se deberán asociar los espacios urbanos entre los paramentos laterales de los edificios.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

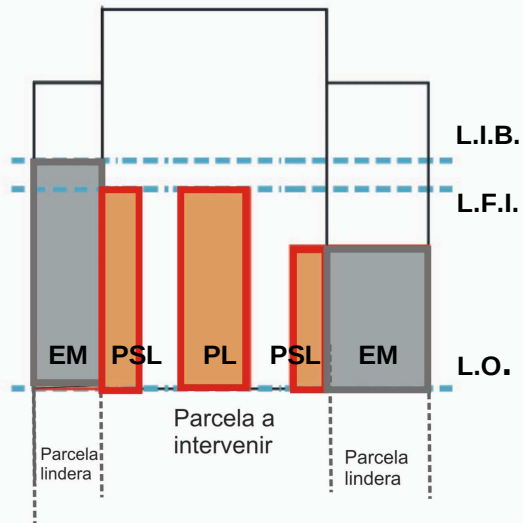


Ancho mínimo 32
superficie mínima
1500 m²

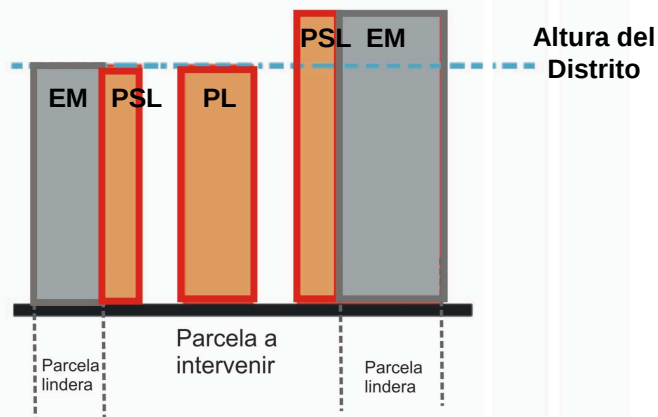


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Planta



Vista



Edificios de perímetro libre (PL):

Edificios entre medianeras en una o ambas parcelas laterales que hayan alcanzado la altura permitida en el distrito:

-PSL adosado/s a los mismo/s de igual altura y profundidad (siempre que no excedan la LFI), como parte de una propuesta integral



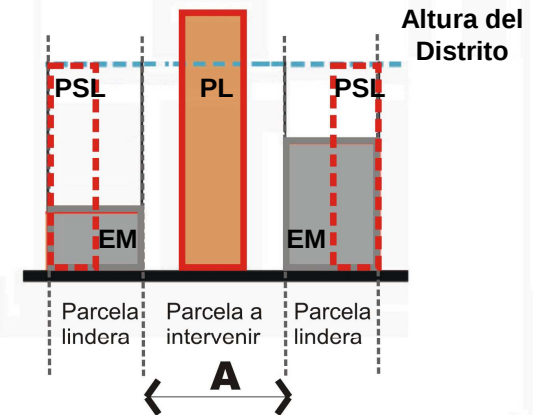
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Edificios de perímetro libre (PL):

Edificios entre medianeras en una o ambas parcelas laterales que no hayan alcanzado la altura permitida en el distrito y sea previsible su renovación, en cuyo caso no se exigirá la materialización de PSL adosado/s, pero cuando éstos sean renovados, se exigirá que se realicen según la tipología de EPS (ver 3.3. “Respecto a PSL”).

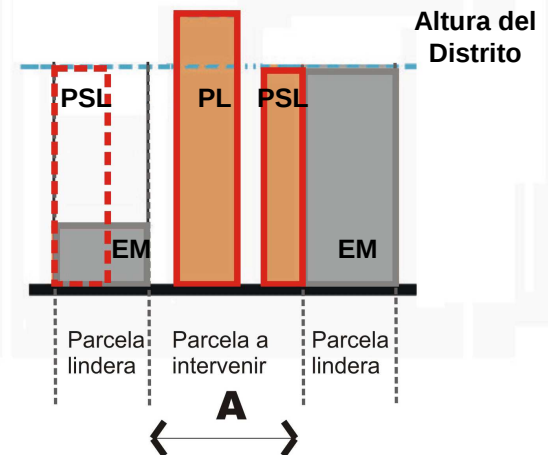
“que ya existan edificios en ambos laterales y éstos sean PL o PSL (edificios de perímetro semi libre) que asocien los espacios urbanos entre paramentos laterales de los edificios”

Vista

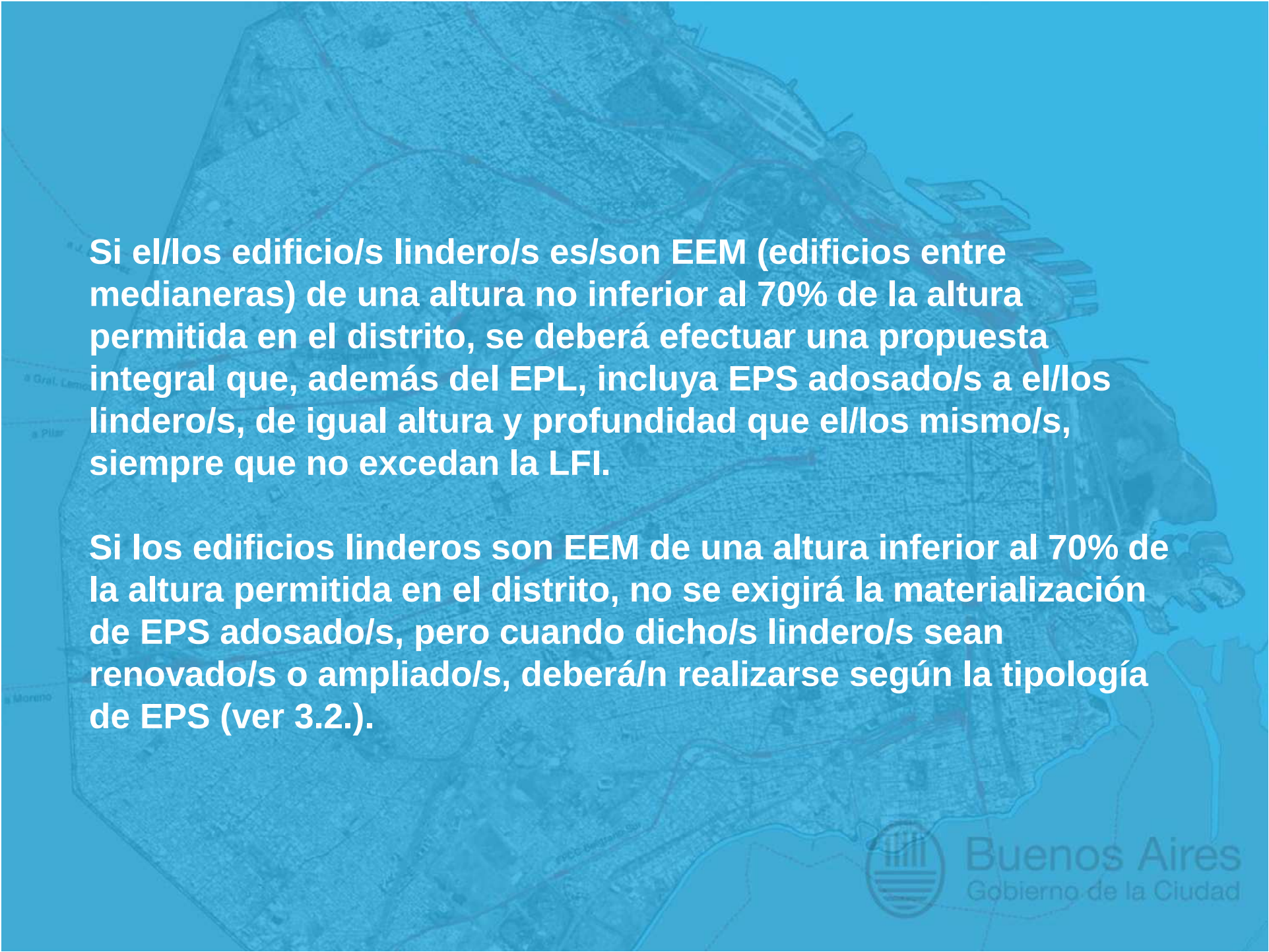


$$A \geq 32.00m$$

Vista



$$A > 32.00m$$



Si el/los edificio/s lindero/s es/son EEM (edificios entre medianeras) de una altura no inferior al 70% de la altura permitida en el distrito, se deberá efectuar una propuesta integral que, además del EPL, incluya EPS adosado/s a el/los lindero/s, de igual altura y profundidad que el/los mismo/s, siempre que no excedan la LFI.

Si los edificios linderos son EEM de una altura inferior al 70% de la altura permitida en el distrito, no se exigirá la materialización de EPS adosado/s, pero cuando dicho/s lindero/s sean renovado/s o ampliado/s, deberán realizarse según la tipología de EPS (ver 3.2.).

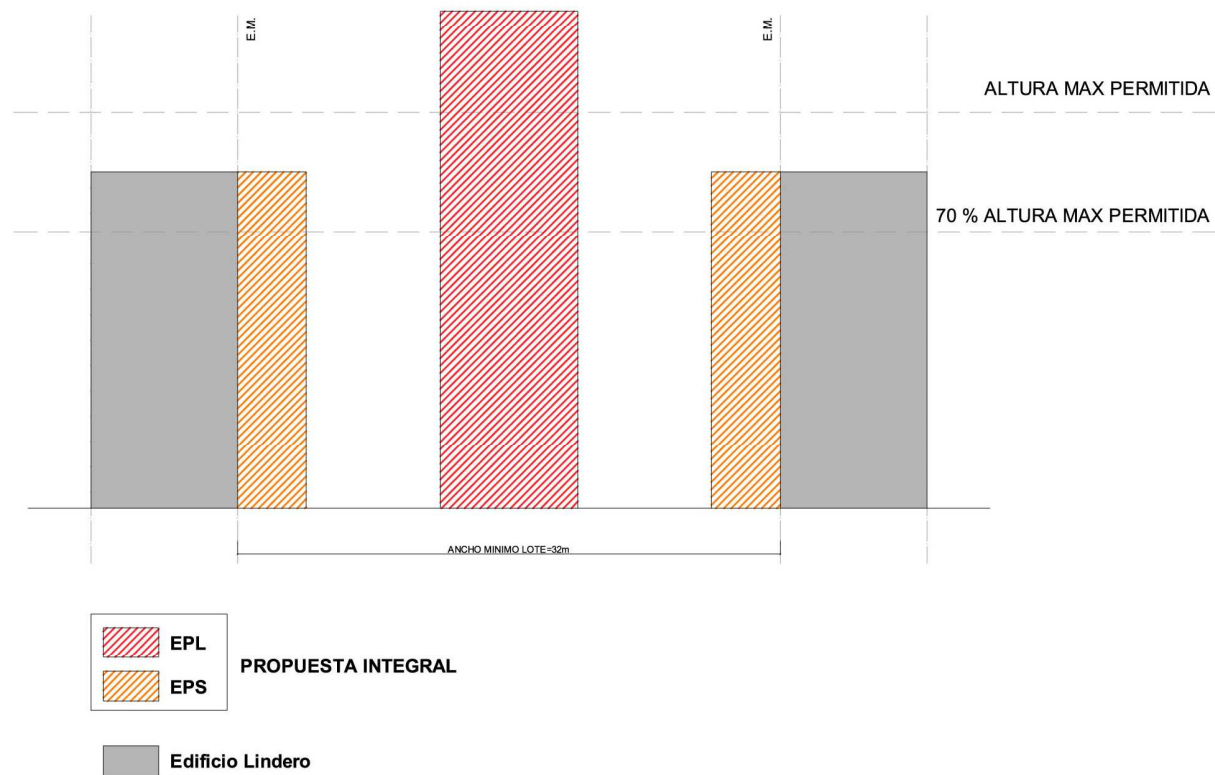


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

DISTRITO R2aI

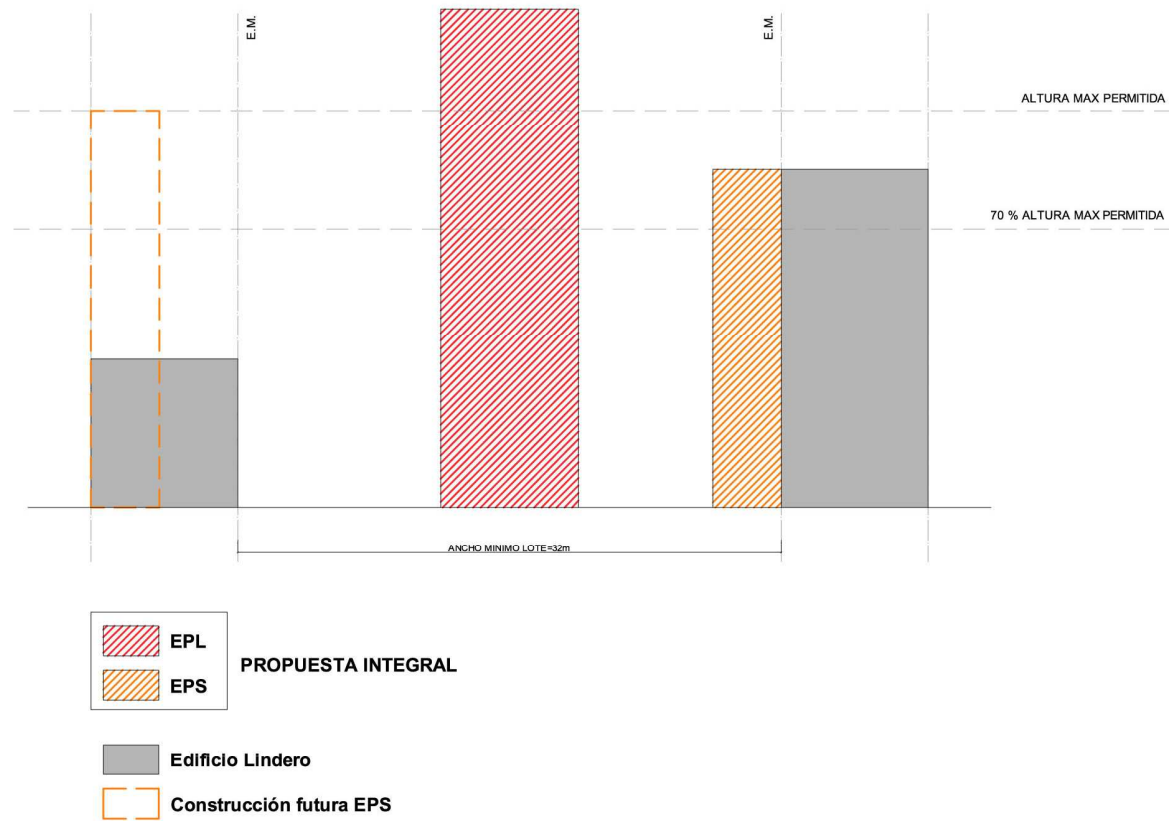
CASO a

Edificios linderos existentes EM con $h > 70\%$ de la altura permitida en el Distrito.



CASO b

Edificio lindero existente EM con $h < 70\%$ de la altura permitida en el Distrito





ALTURAS MAXIMAS



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

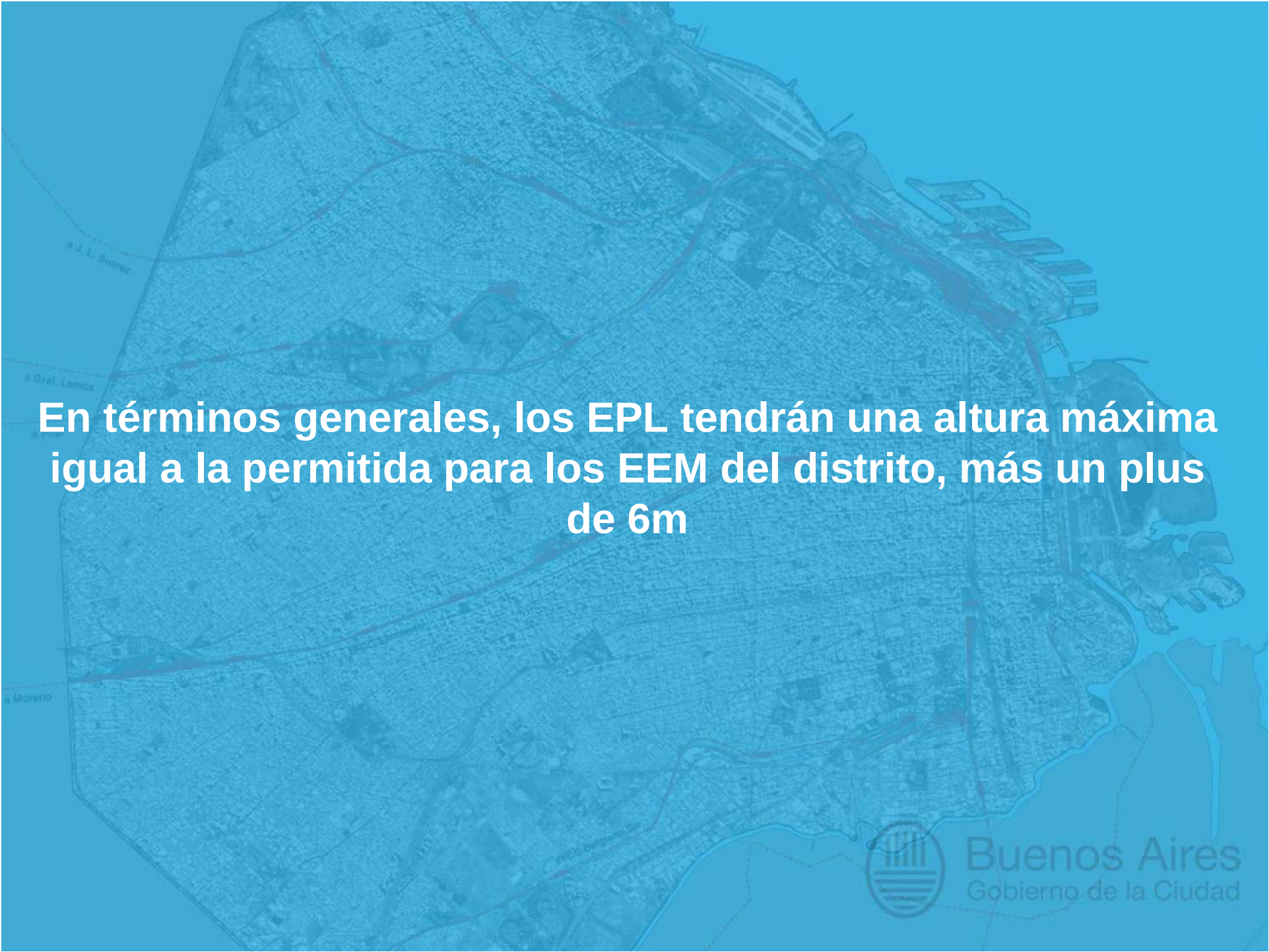


Objetivo

- *Evitar interrupciones morfológicas*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

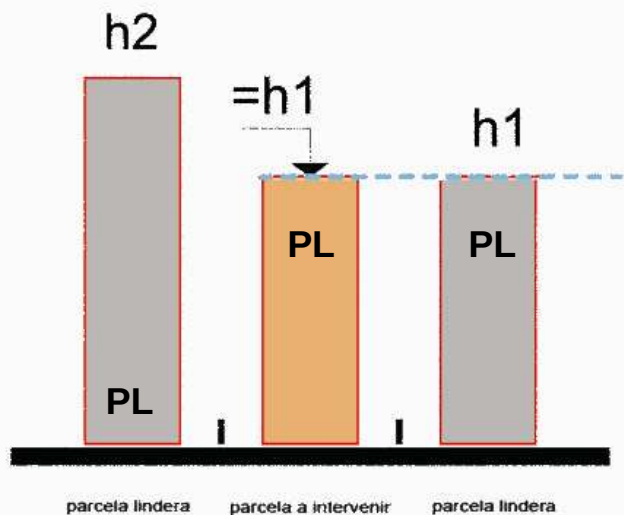


En términos generales, los EPL tendrán una altura máxima igual a la permitida para los EEM del distrito, más un plus de 6m

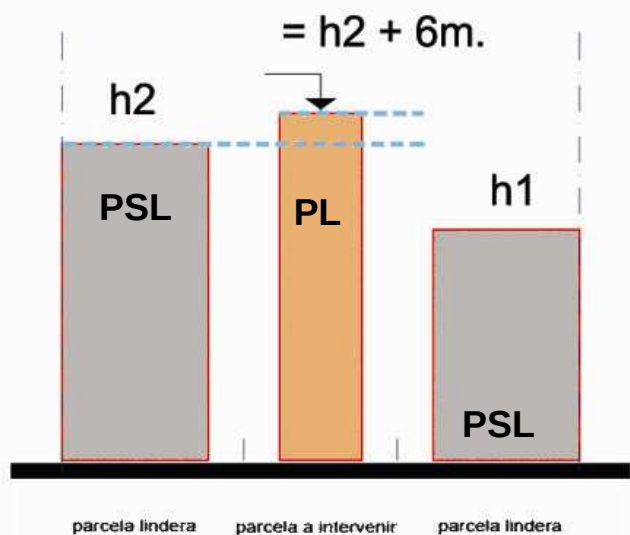


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Vista



Vista



- Los dos laterales **EPL**:

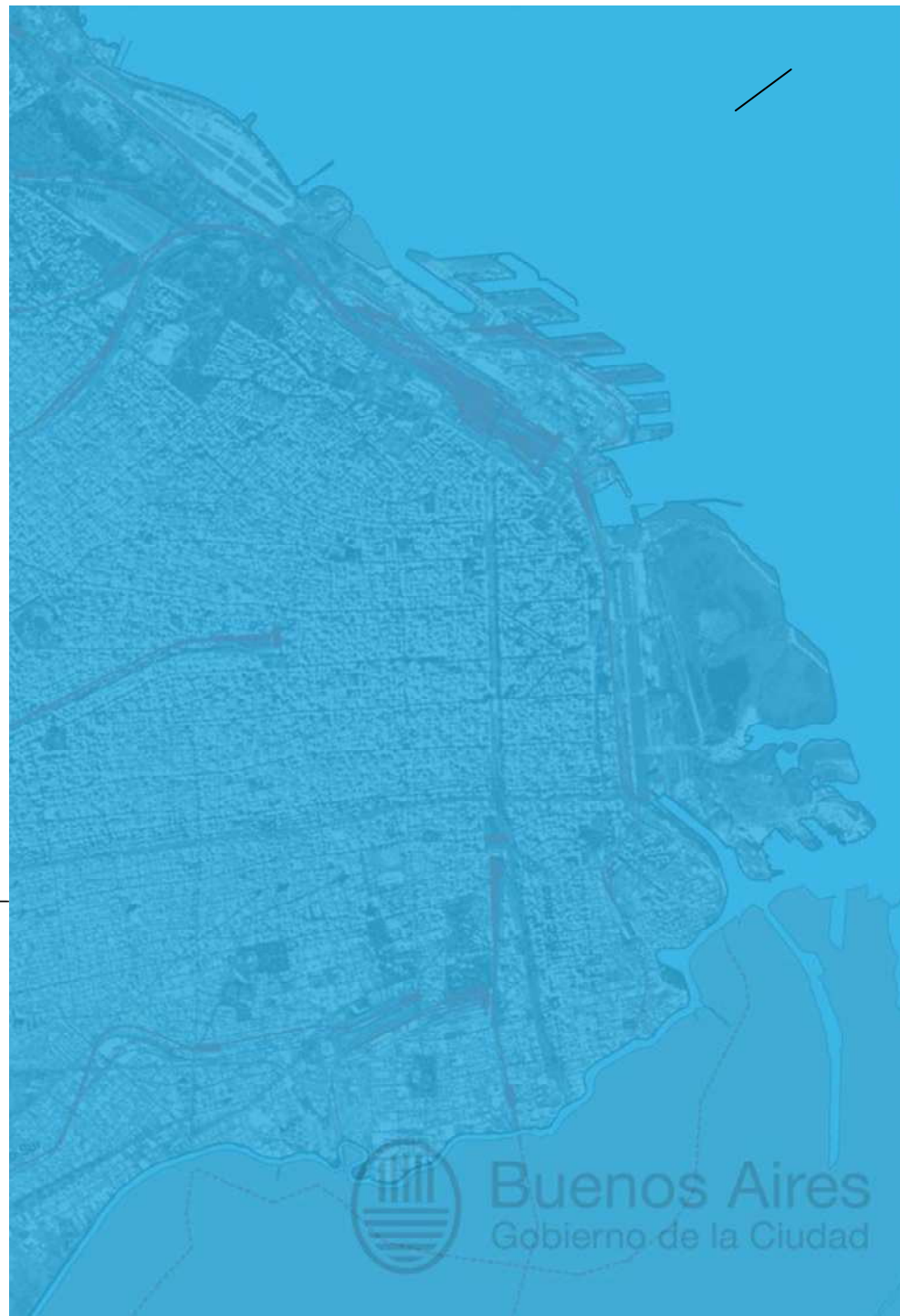
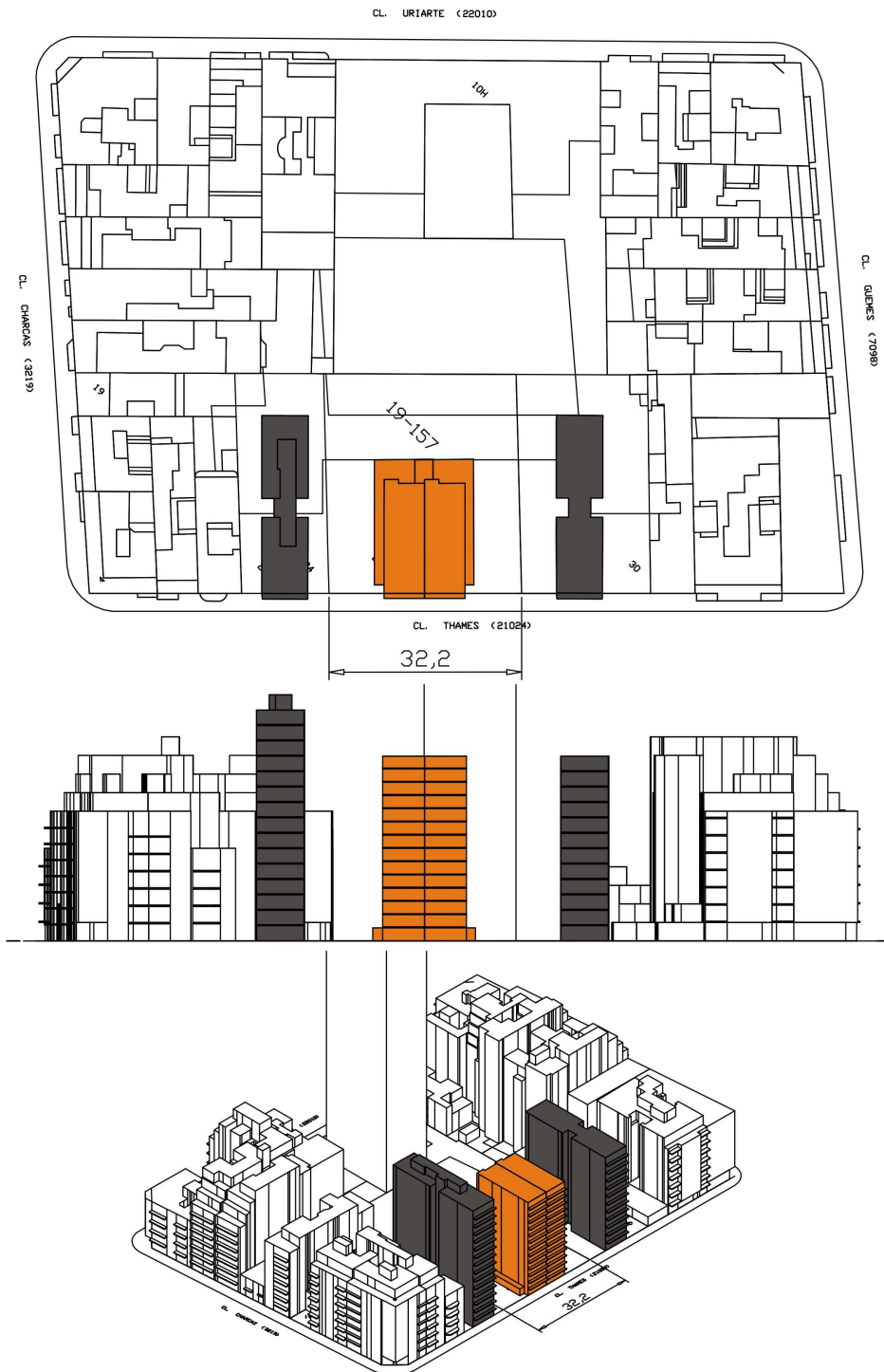
Se adoptará la del **EPL** lateral de menor altura.

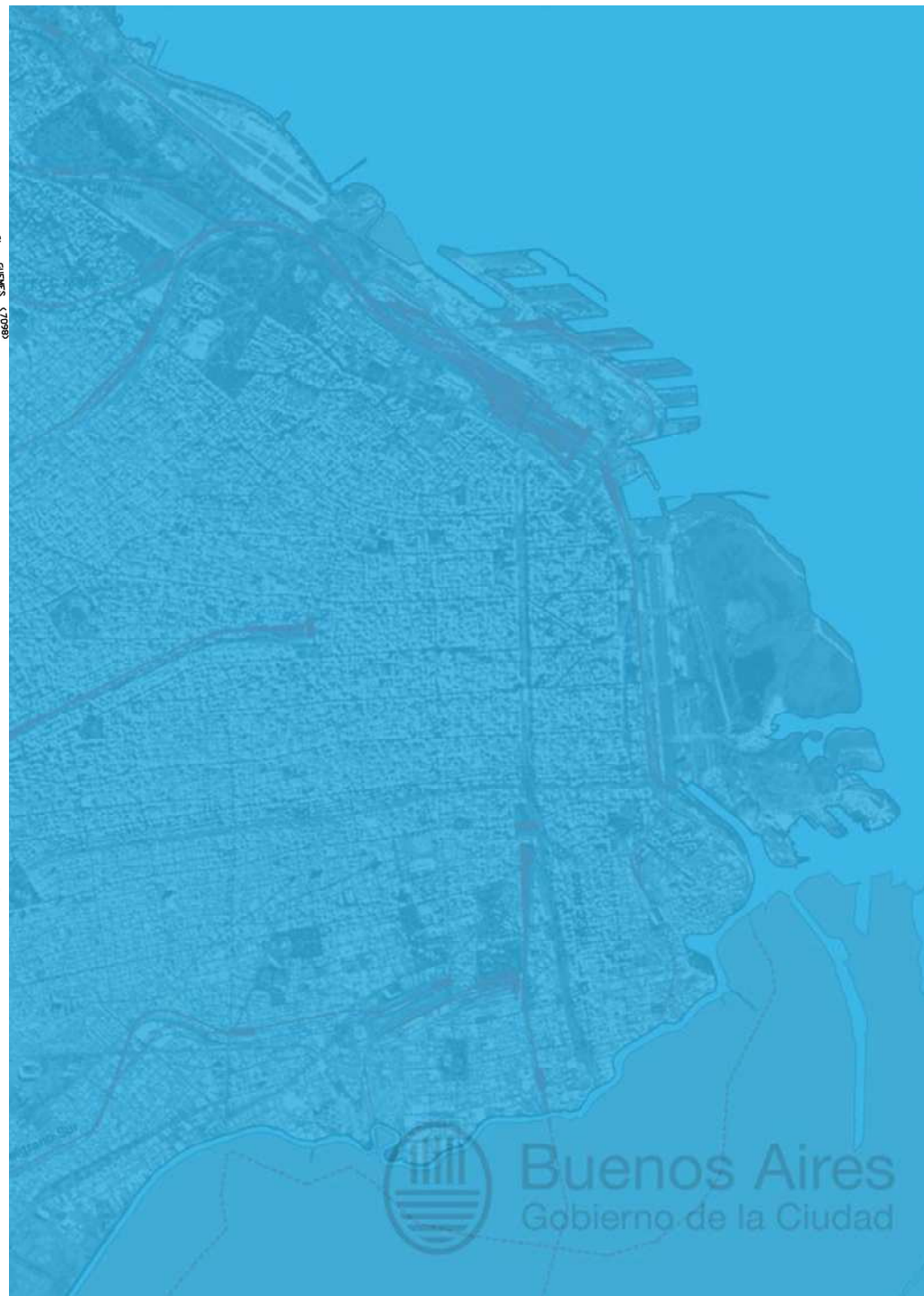
- Los dos laterales **PSL**:

Se adoptará la altura del PSL más alto más un plus de 6 m.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad





-Un lateral **EPL** y el otro **EPS**:

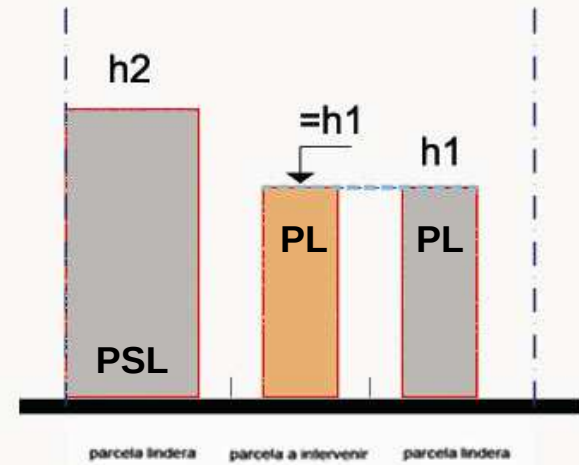
Se adoptará como altura la menor de las siguientes alternativas:

a- La altura del **PL** lateral.

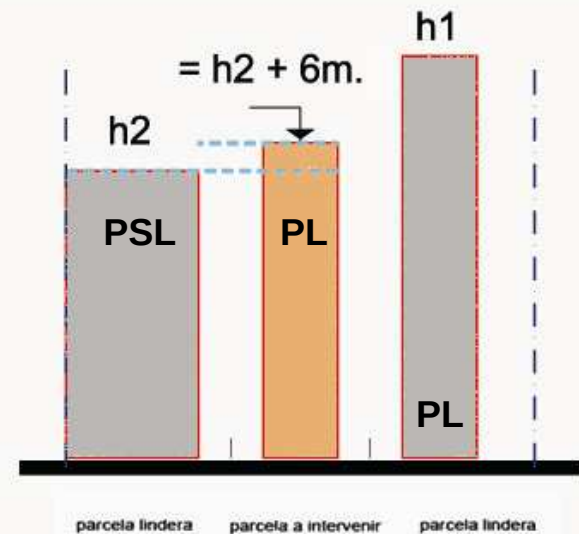
b- La altura del **PSL** más un plus de 6 m.

¿¿¿ Y si $h2 + 6.00m > h1$???

Vista



Vista



An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The city's grid-like street pattern and the Río de la Plata coastline are visible. Several railway lines are highlighted with red lines, and some are labeled with text like 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'a PCC - Bernardino Qui'. The title 'PROFUNDIDADES MAXIMAS' is centered in large white letters.

PROFUNDIDADES MAXIMAS



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Objetivo

- *Evitar interrupciones morfológicas y preservar centros de manzanas*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

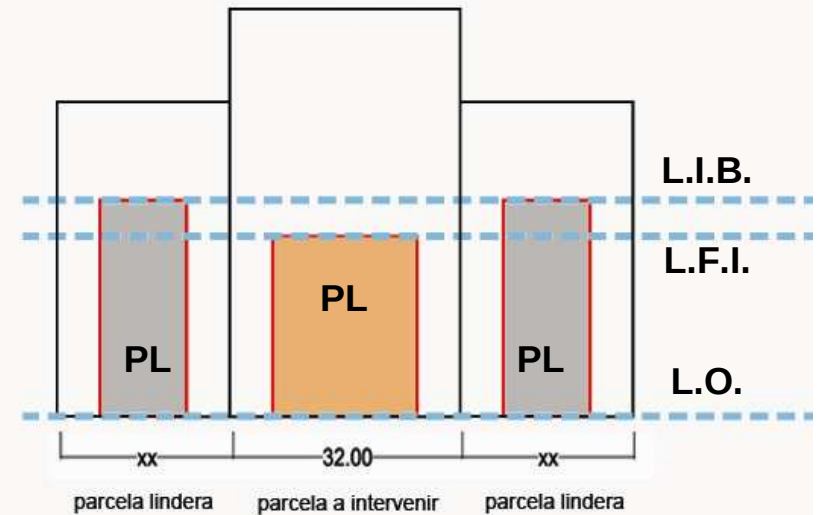
- Los dos laterales sin recesos:

No se admitirá receso de la L.O.
y la profundidad no excederá la LFI.

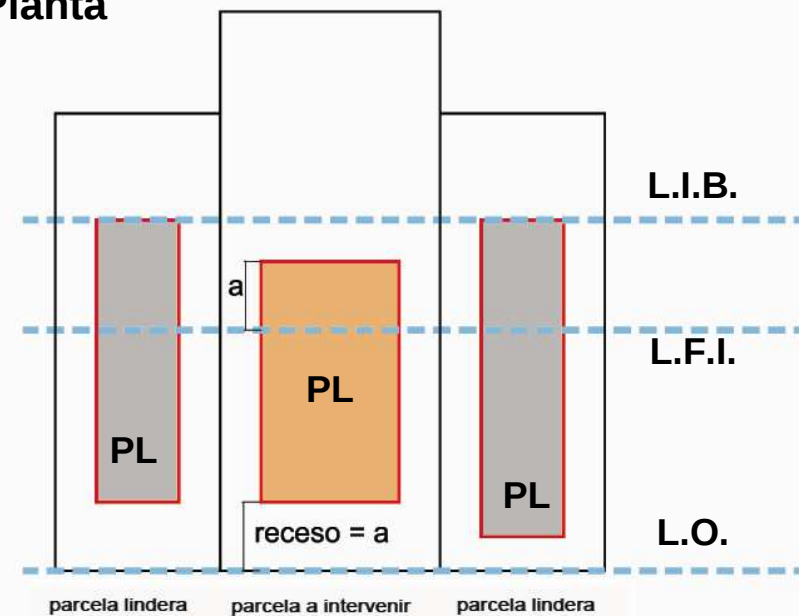
- Los dos laterales retirados de la L.O:

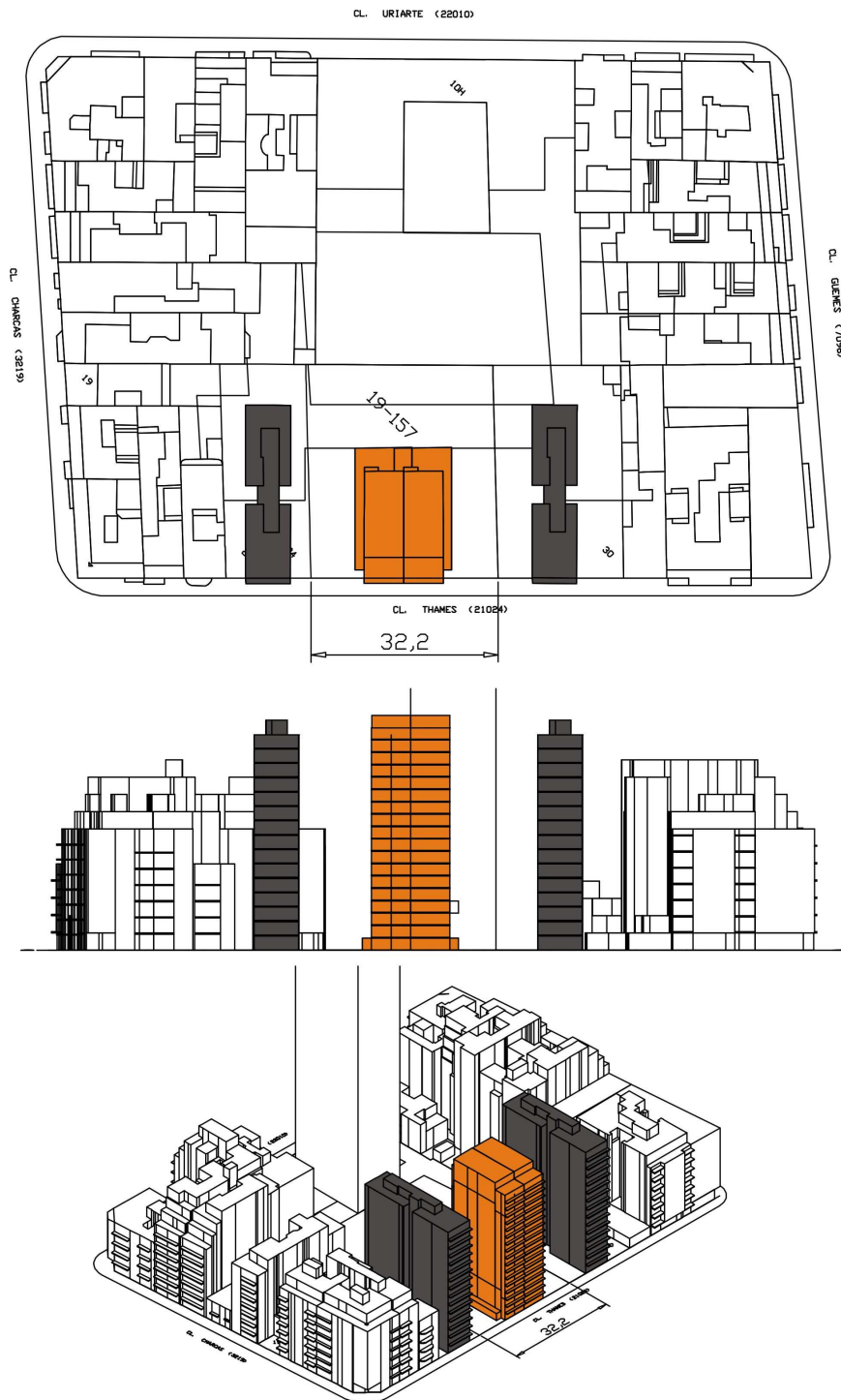
Se exigirá un receso igual al
de cualquiera de ellos y se admitirá
que exceda la LFI en igual dimensión
que el receso (sin sobrepasar la L.I.B.)

Planta



Planta



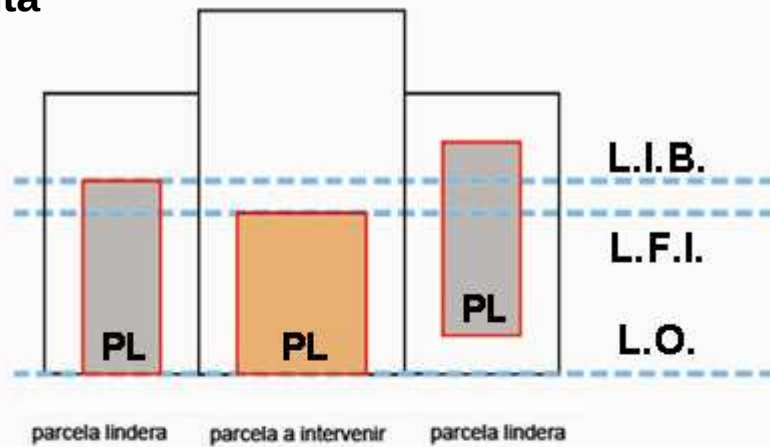


Los dos laterales sin recesos

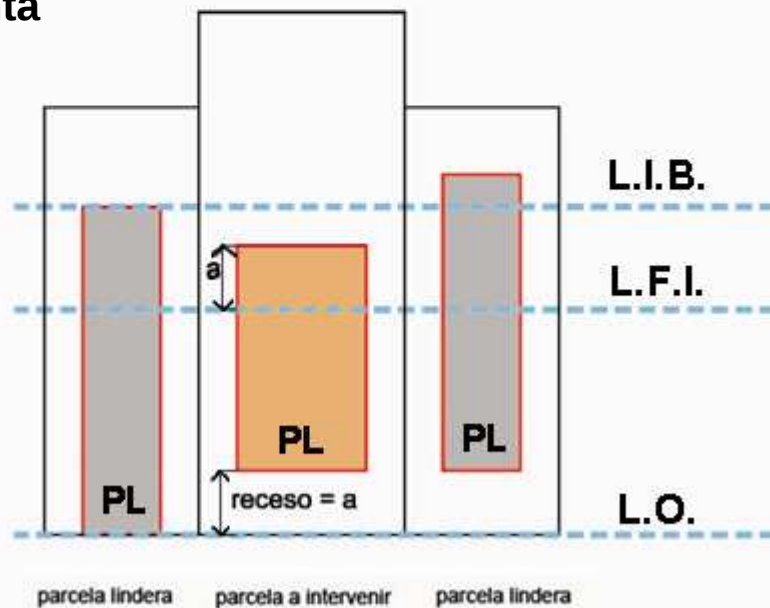


Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Planta



Planta



-Un lateral con receso y el otro sin receso:

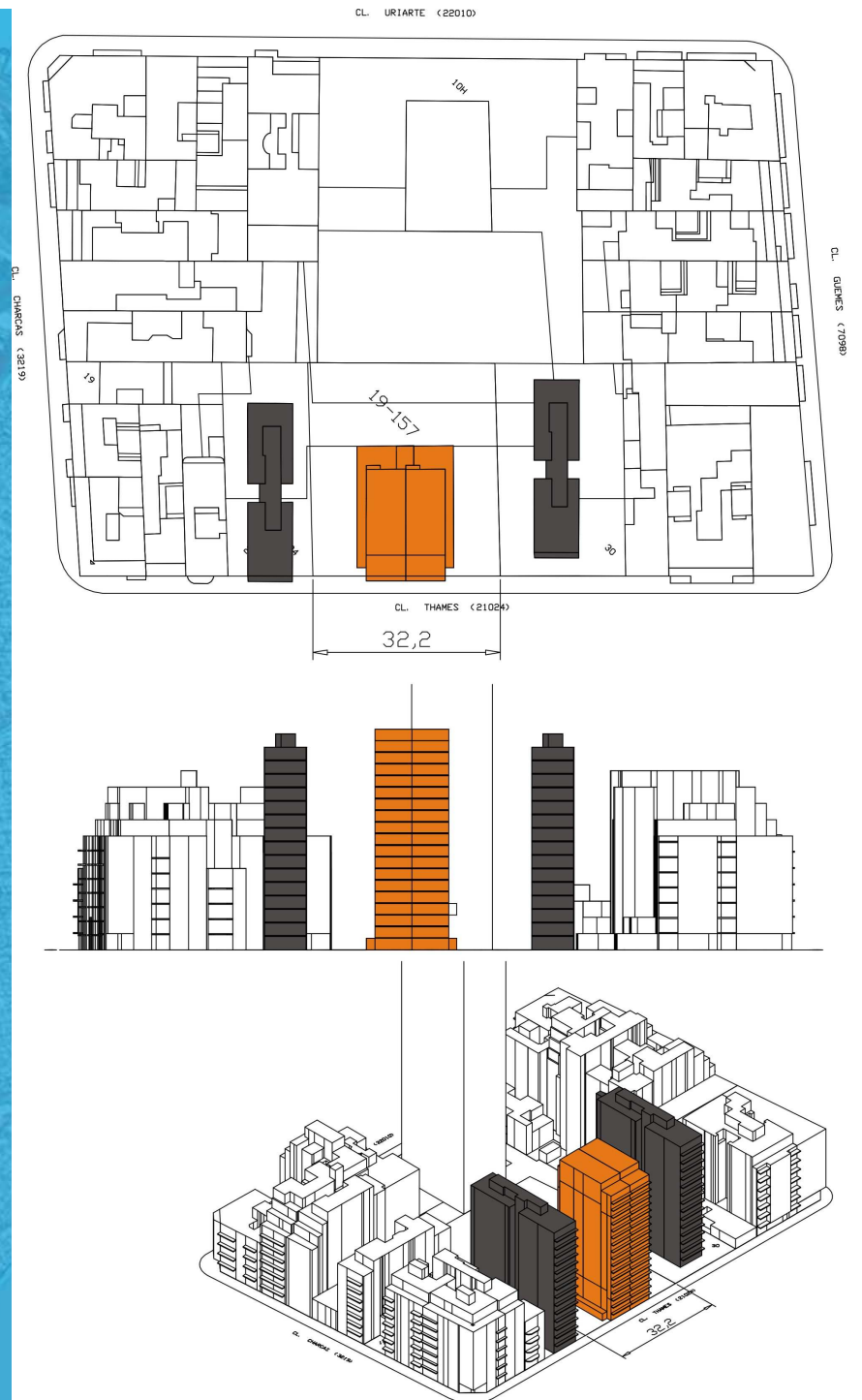
a) No hacer receso ni exceder la LFI

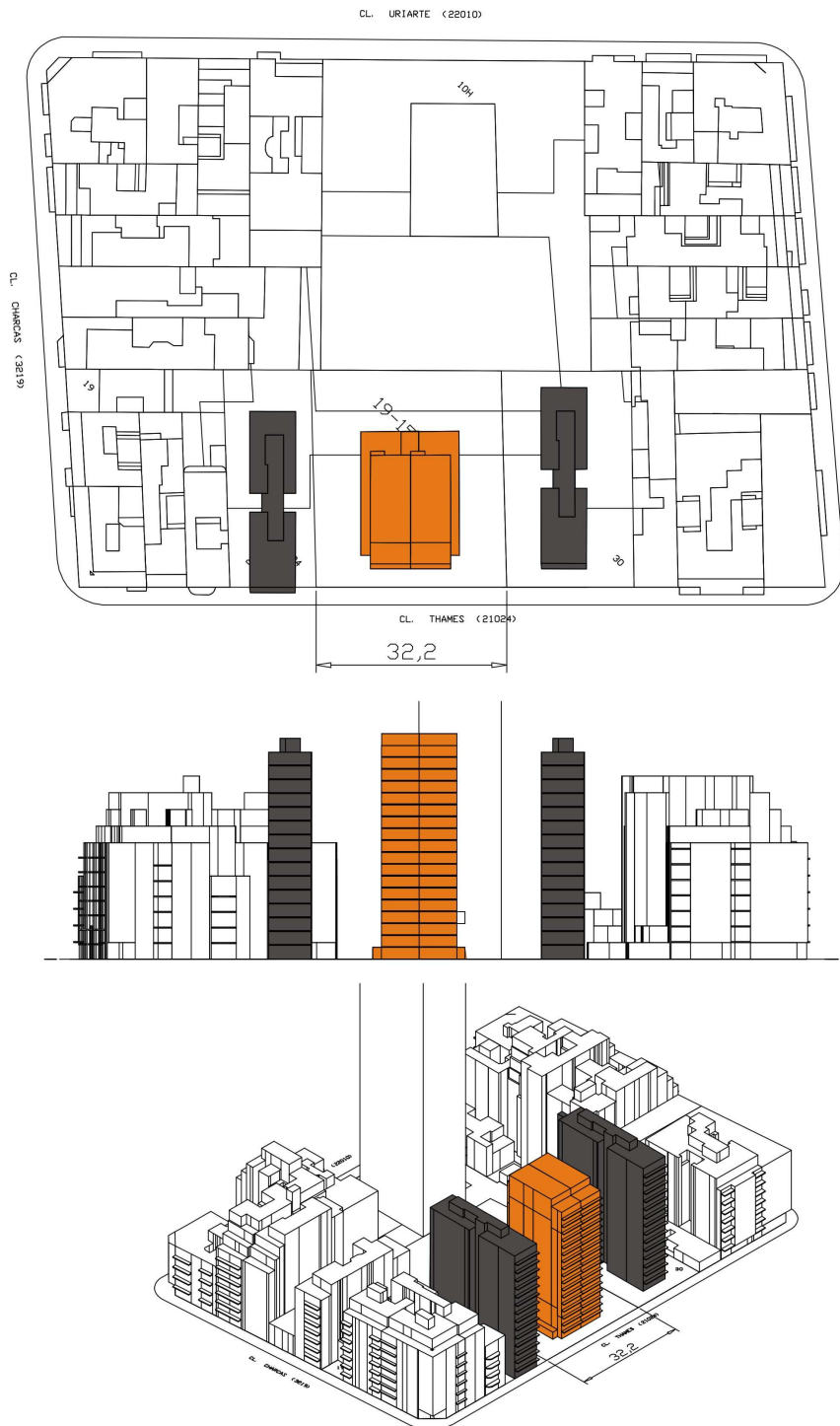
b) Hacer un receso igual al del PL lateral con receso y exceder la LFI en igual dimensión que el receso. (sin sobrepasar la L.I.B.).



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Un lateral con receso y el otro sin receso





Hacer un receso igual al del PL lateral con receso y exceder la LFI en igual dimensión que el receso. (sin sobrepasar la L.I.B.).

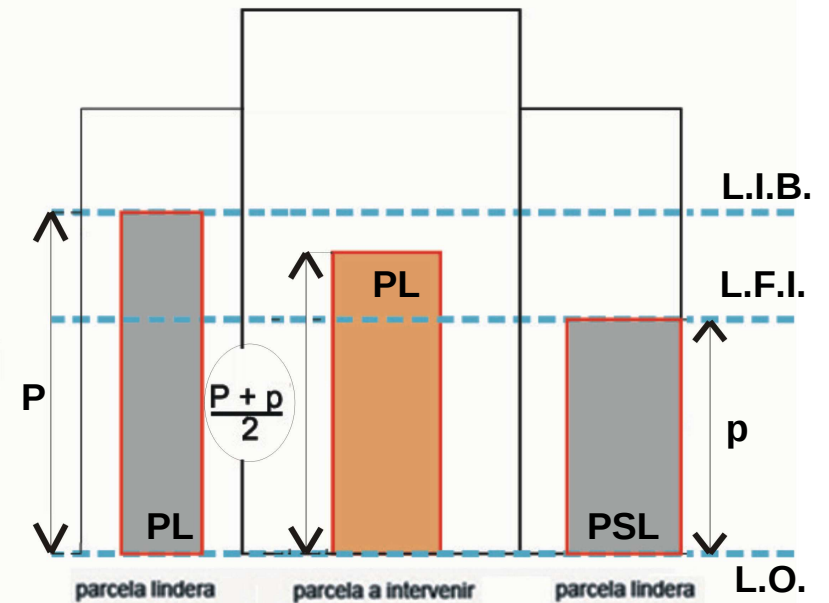


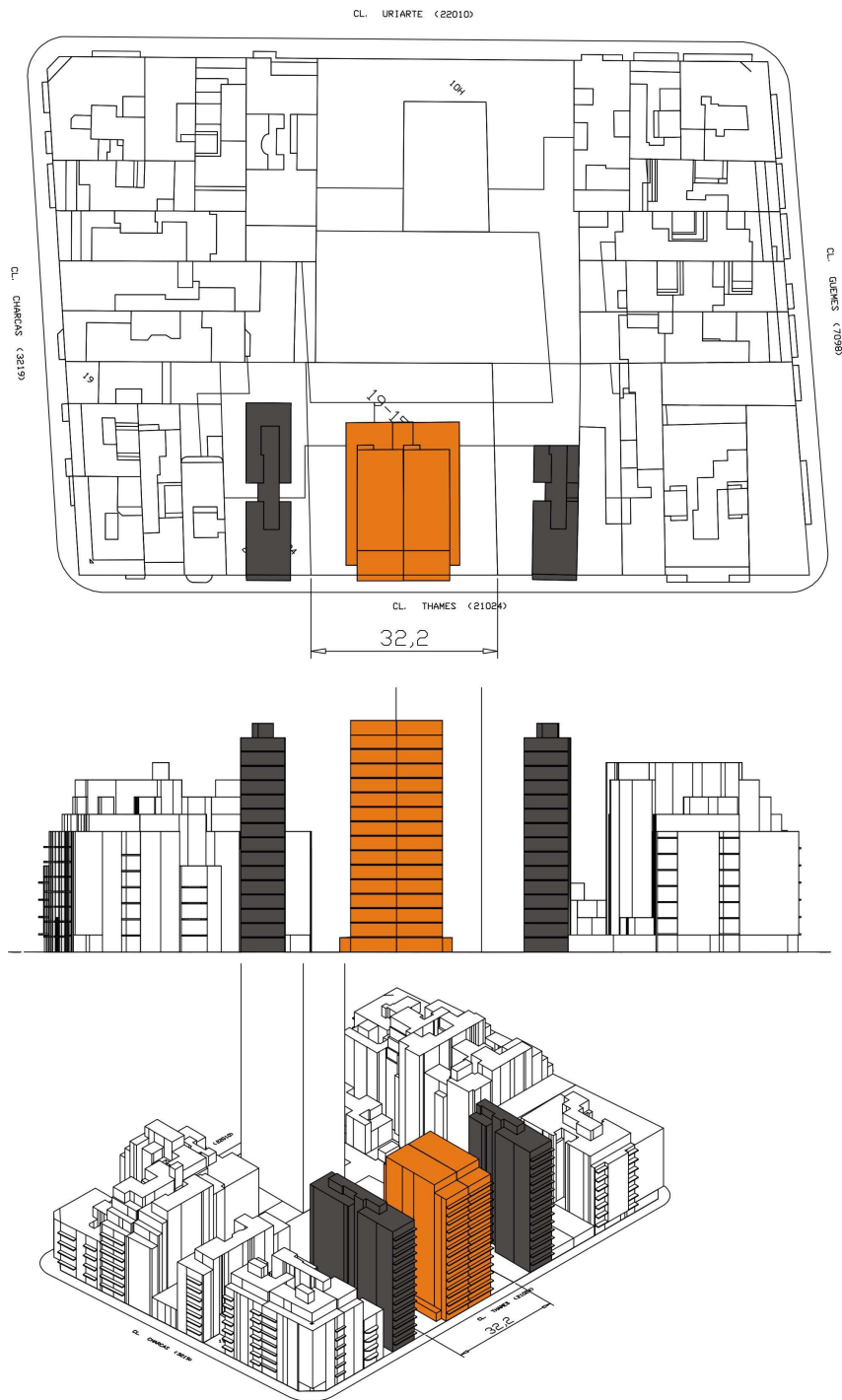
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Un lateral PL y el otro PSL:

Se admitirá que la profundidad alcance un valor promedio de las profundidades de dichos edificios laterales.

Planta





Un lateral PL y el otro PSL



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map highlights various urban areas and water bodies. Several labels are visible on the left side of the map, including 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lamus', 'a Pilar', and 'a Moreno'. The title 'RESPECTO A EDIFICIOS DE PERIMETRO SEMILIBRE (EPS)' is centered in large, bold, white capital letters with a black outline.

RESPECTO A EDIFICIOS DE PERIMETRO SEMILIBRE (EPS)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

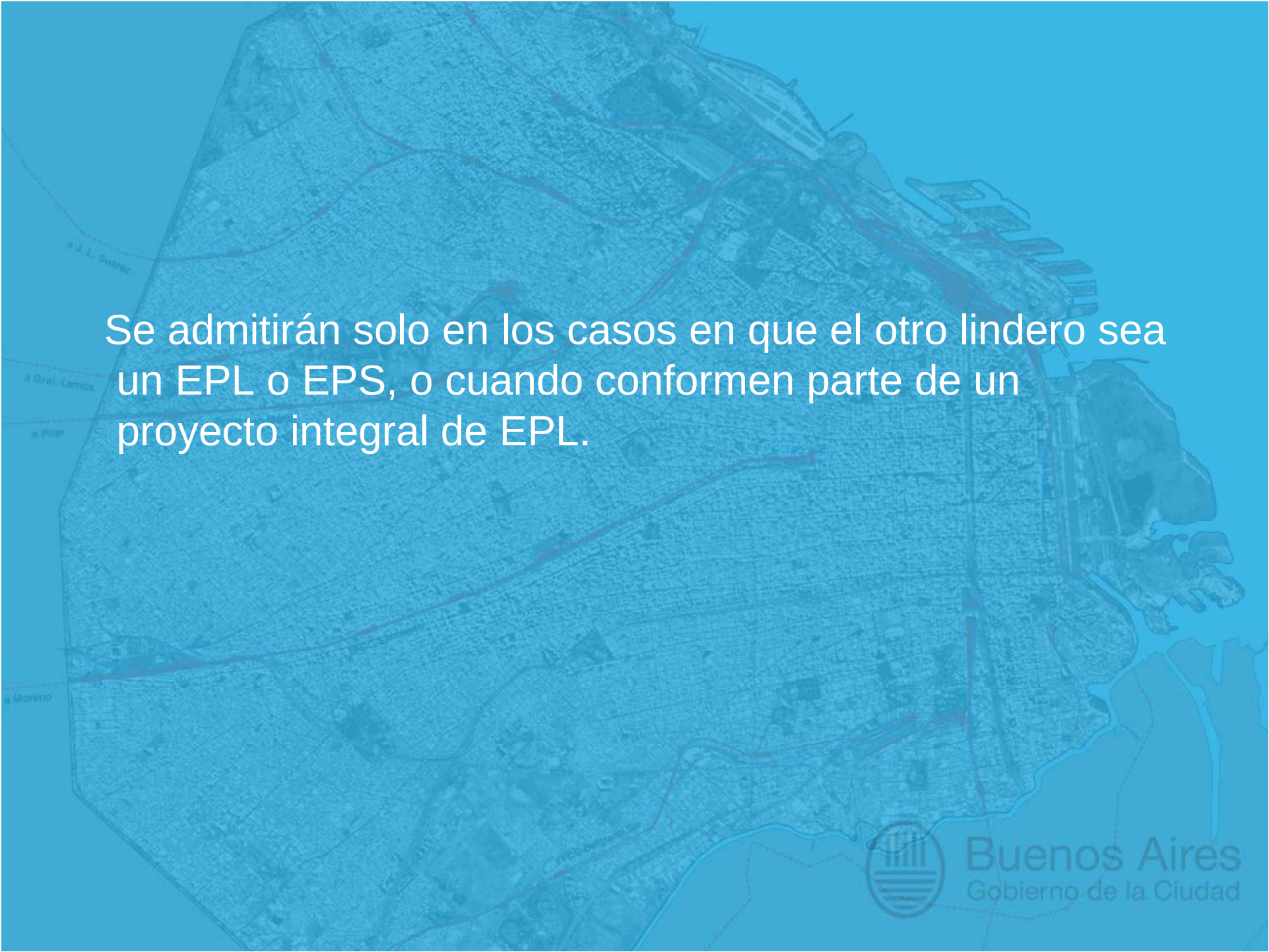
An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, overlaid with a semi-transparent blue filter. The map shows the city's layout, including the Río de la Plata to the east and south, and various urban districts. Several roads and landmarks are visible, though the text is mostly obscured by the blue overlay and the main content text.

Objetivo

- *Conformar espacios urbanos amplios y resolver la vista de medianeras.*



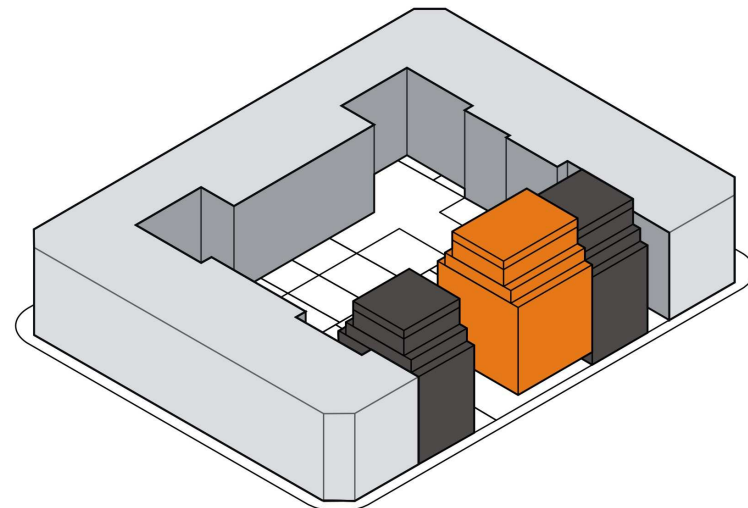
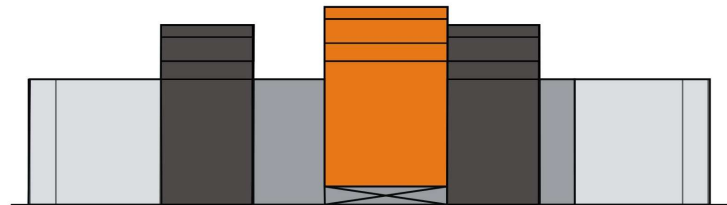
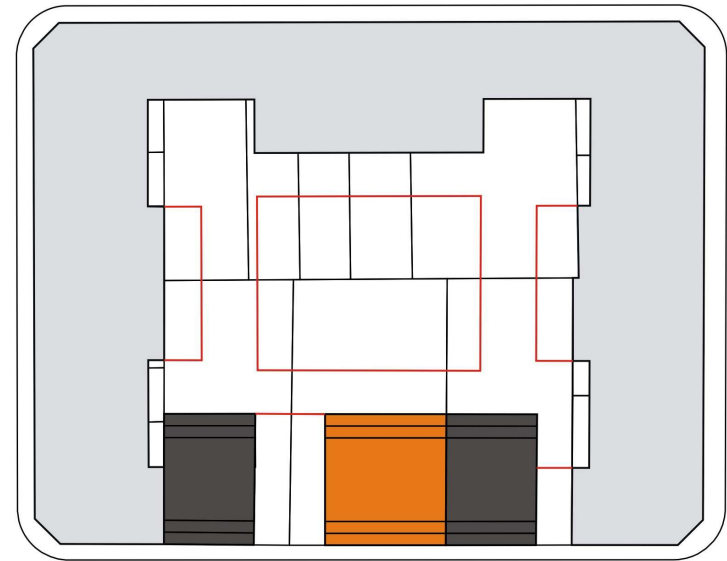
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Se admitirán solo en los casos en que el otro lindero sea un EPL o EPS, o cuando conformen parte de un proyecto integral de EPL.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

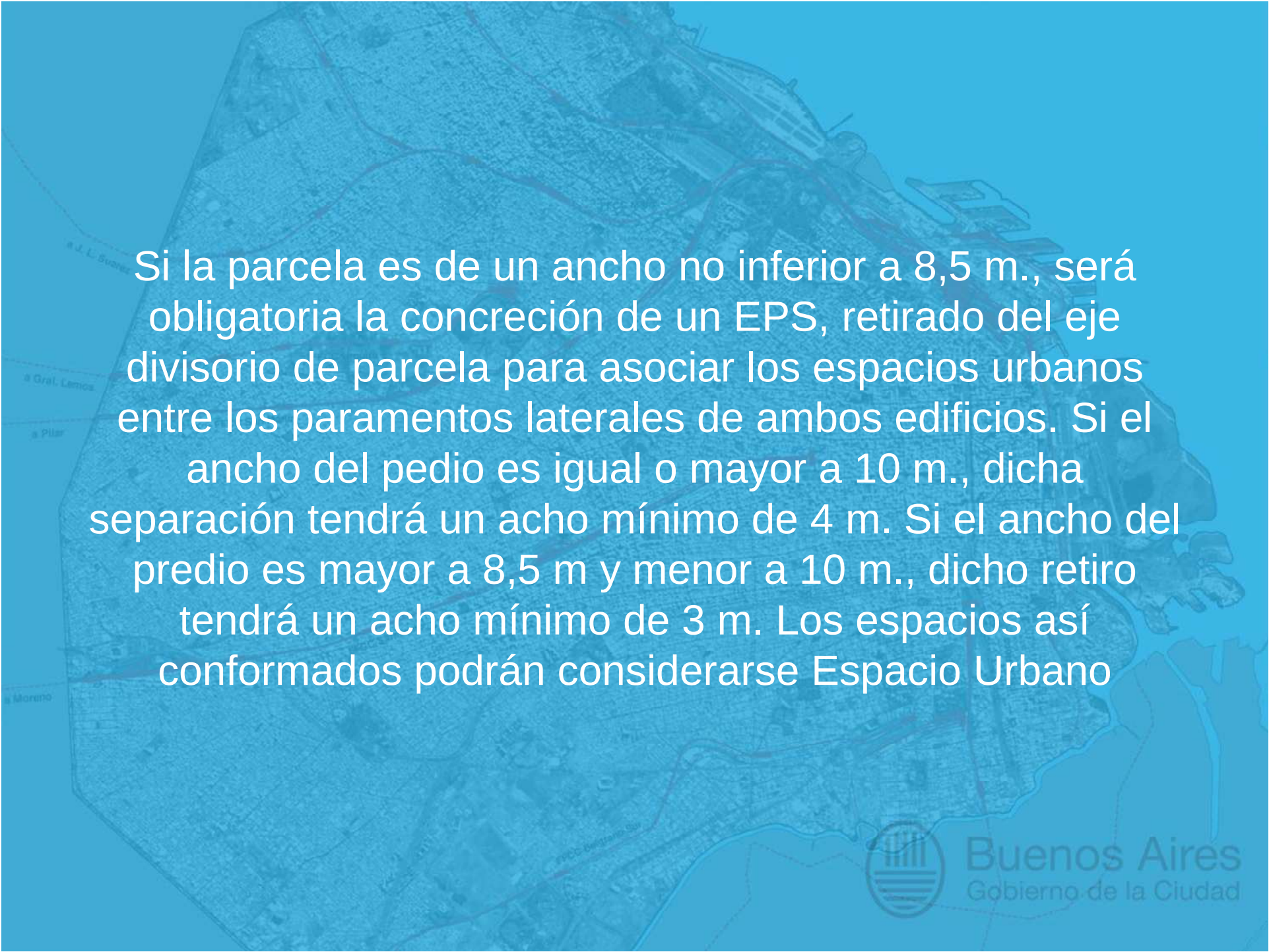




RETIROS SEGÚN ANCHO DE PARCELA



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

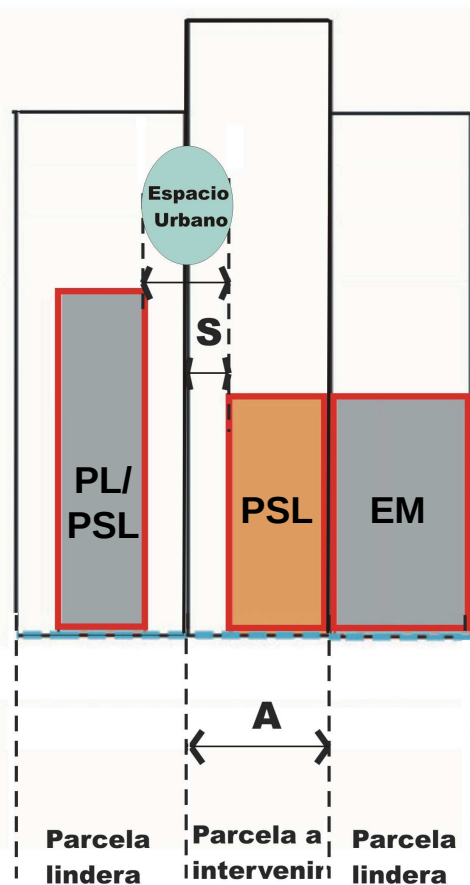


Si la parcela es de un ancho no inferior a 8,5 m., será obligatoria la concreción de un EPS, retirado del eje divisorio de parcela para asociar los espacios urbanos entre los paramentos laterales de ambos edificios. Si el ancho del pedio es igual o mayor a 10 m., dicha separación tendrá un ancho mínimo de 4 m. Si el ancho del predio es mayor a 8,5 m y menor a 10 m., dicho retiro tendrá un ancho mínimo de 3 m. Los espacios así conformados podrán considerarse Espacio Urbano



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Planta



Edificio Perímetro Semilibre PSL

$A \geq 8.50m$ $\rightarrow$ **PSL OBLIGATORIO**

$A \geq 8.50m$ y $< 10m$ S mínimo = 3m.

$A \geq 10m$ S mínimo = 4m.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city's expansion towards the south and west. Several railway lines are visible, with labels such as 'a J. L. Suárez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'a C. Beltrán' indicating directions to various stations. The text 'RESPECTO A EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (EEM)' is prominently displayed in the center of the image.

RESPECTO A EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (EEM)



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

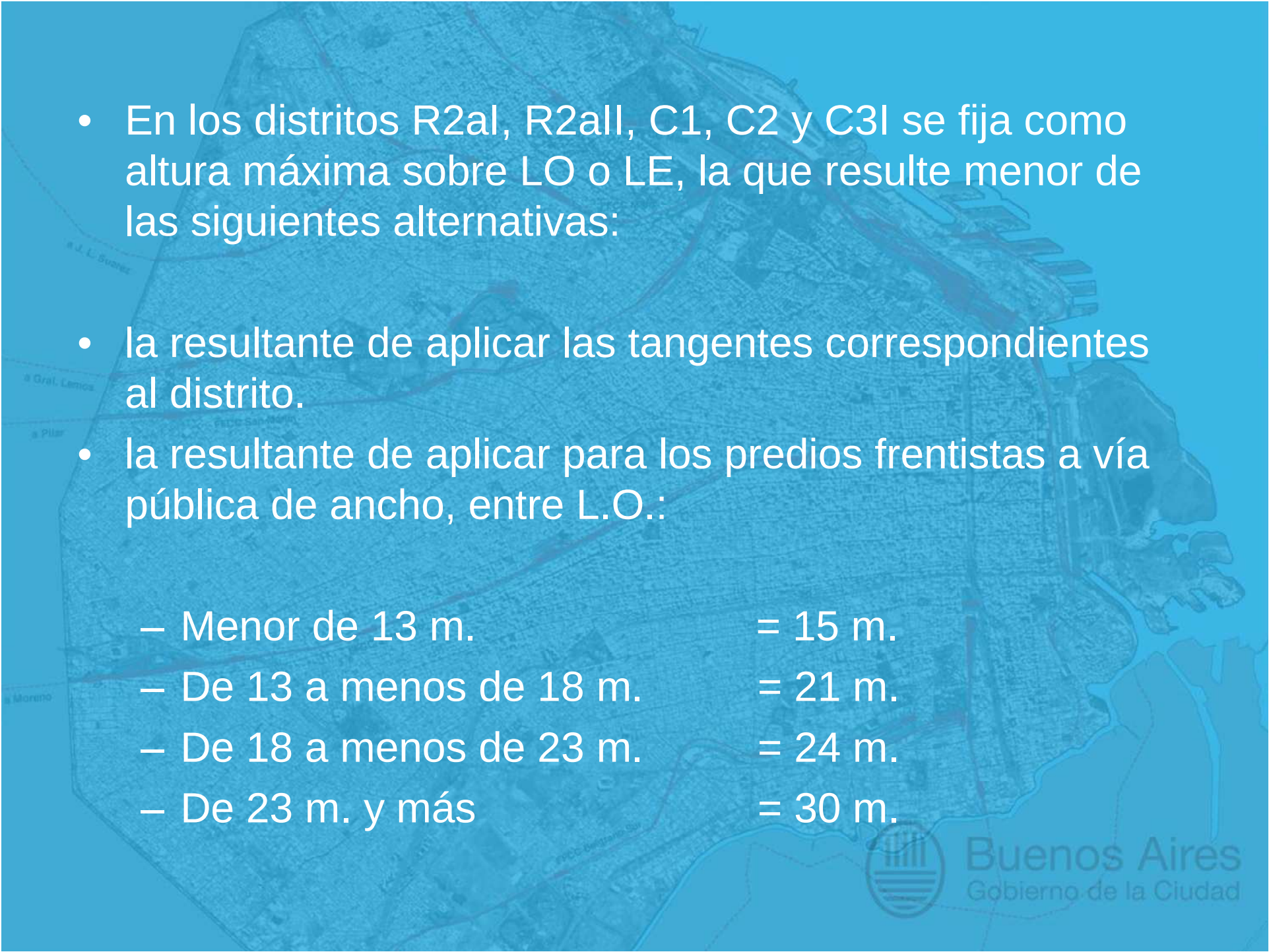


Objetivo

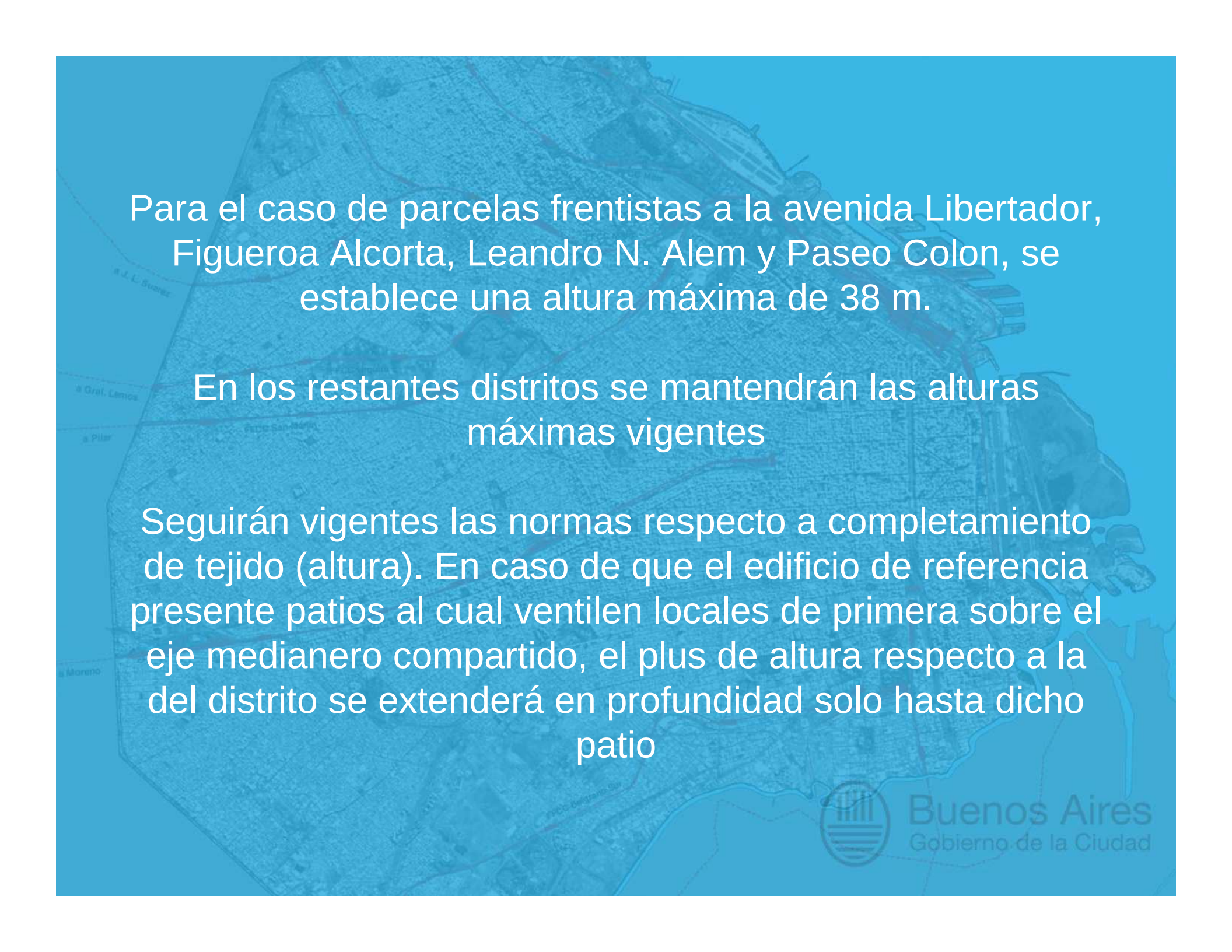
- *Evitar interrupciones morfológicas y mejorar las condiciones ambientales*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

- 
- En los distritos R2aI, R2aII, C1, C2 y C3I se fija como altura máxima sobre LO o LE, la que resulte menor de las siguientes alternativas:
 - la resultante de aplicar las tangentes correspondientes al distrito.
 - la resultante de aplicar para los predios frentistas a vía pública de ancho, entre L.O.:
 - Menor de 13 m. = 15 m.
 - De 13 a menos de 18 m. = 21 m.
 - De 18 a menos de 23 m. = 24 m.
 - De 23 m. y más = 30 m.





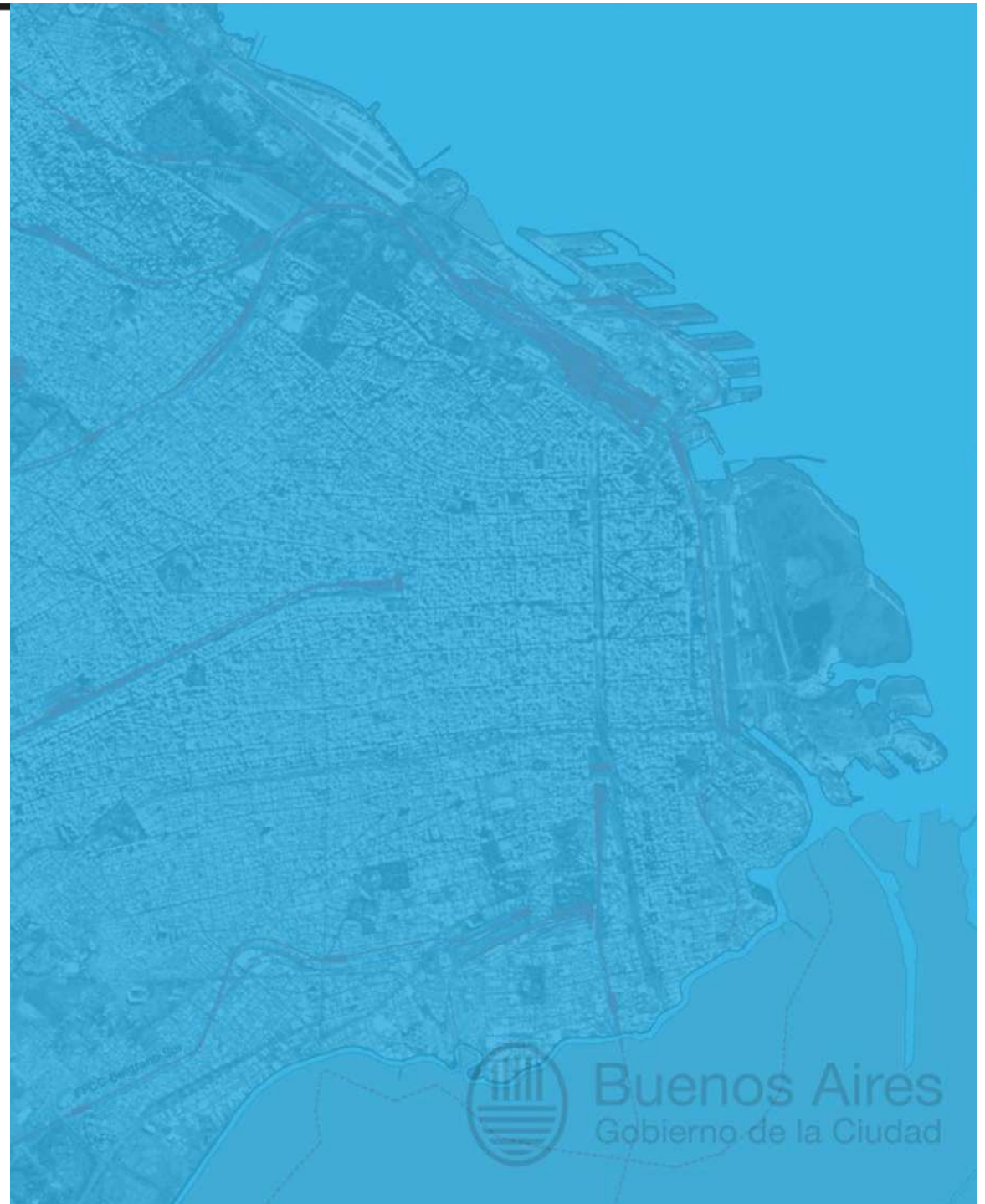
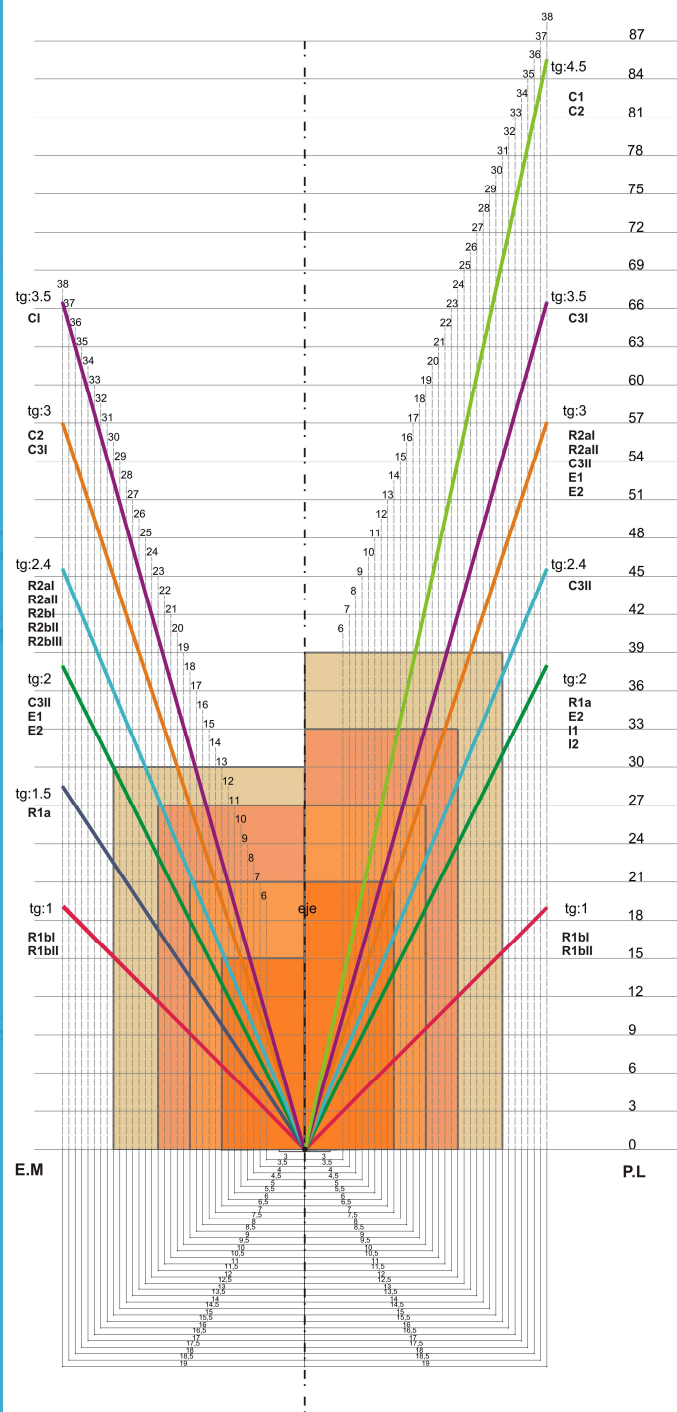
Para el caso de parcelas frentistas a la avenida Libertador, Figueroa Alcorta, Leandro N. Alem y Paseo Colon, se establece una altura máxima de 38 m.

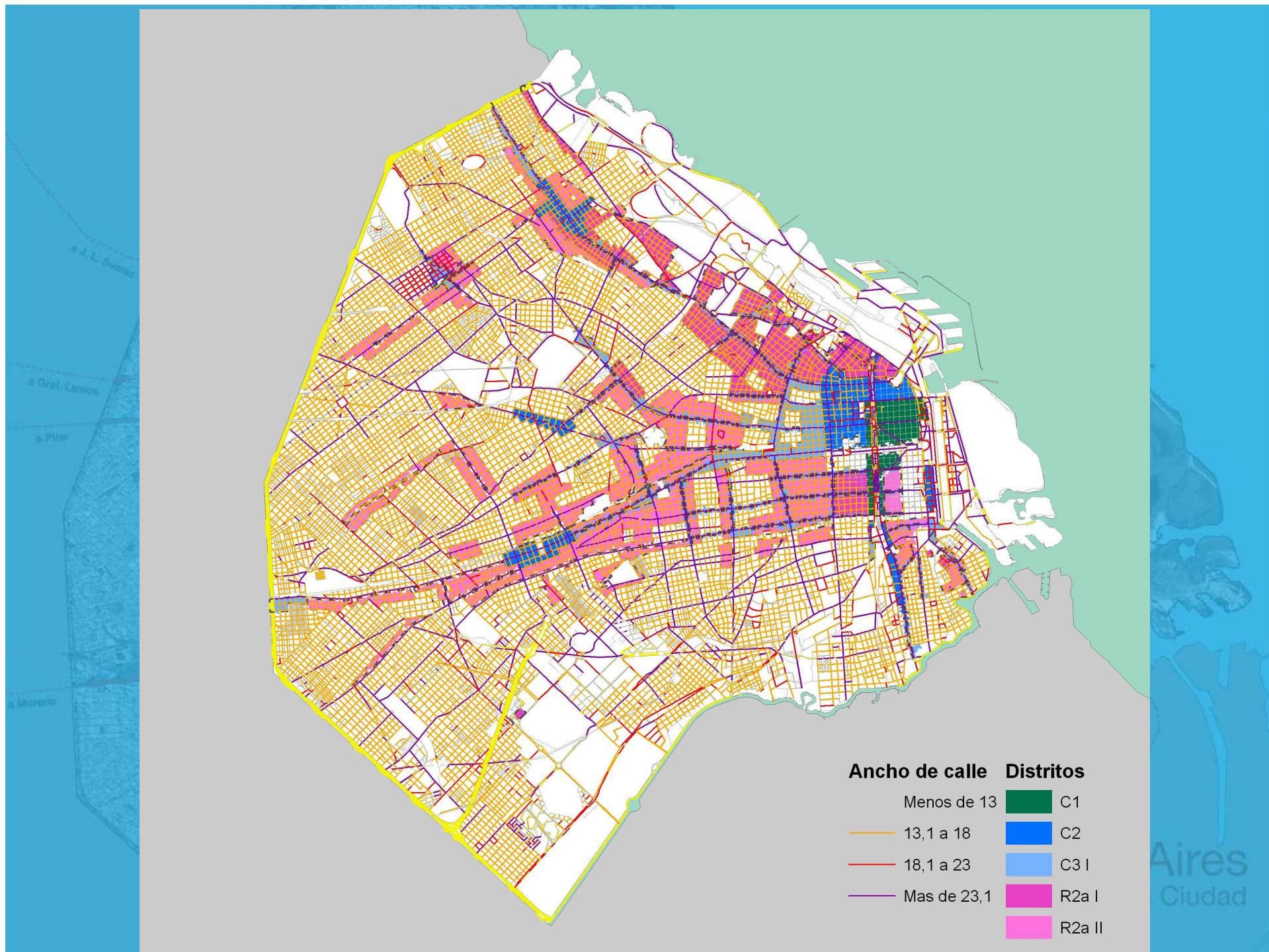
En los restantes distritos se mantendrán las alturas máximas vigentes

Seguirán vigentes las normas respecto a completamiento de tejido (altura). En caso de que el edificio de referencia presente patios al cual ventilen locales de primera sobre el eje medianero compartido, el plus de altura respecto a la del distrito se extenderá en profundidad solo hasta dicho patio



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad





An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's grid-like street pattern, major thoroughfares, and the surrounding water bodies. The title text is centered over the map.

RESPECTO A EDIFICIOS EN PREDIOS EN ESQUINA



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

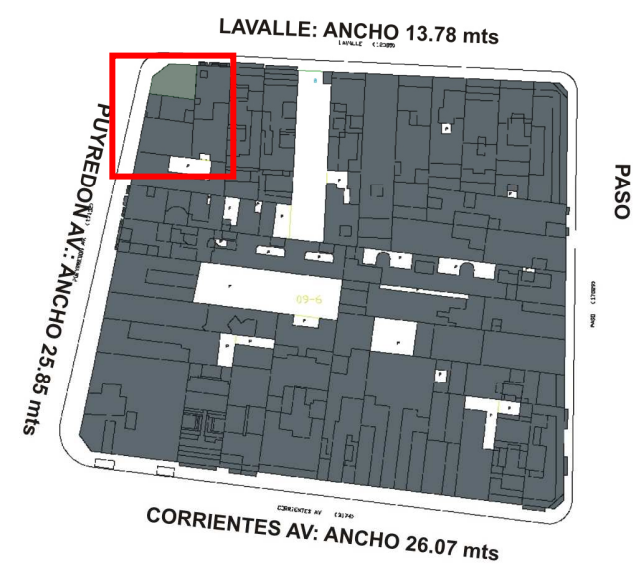
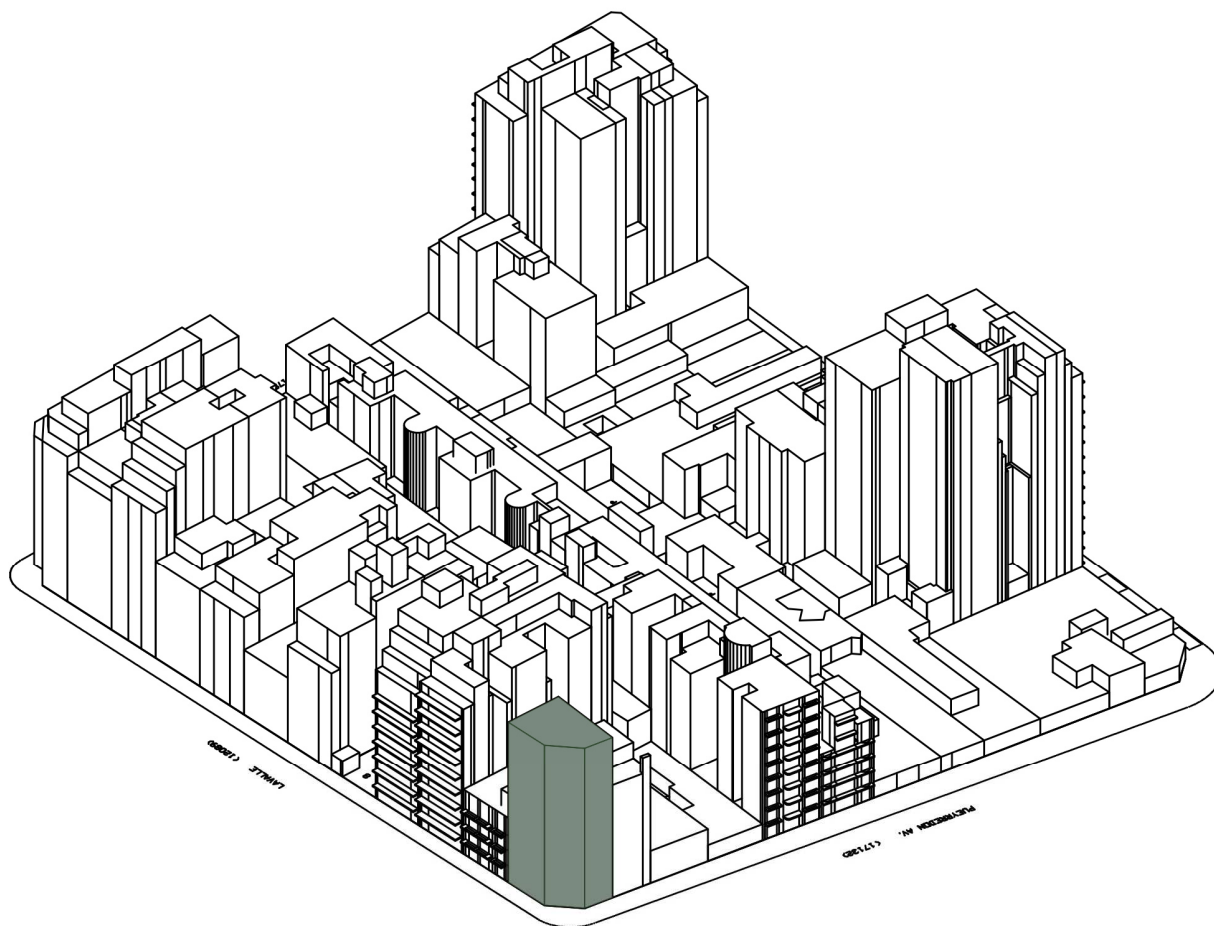


Objetivo

- *Evitar interrupciones morfológicas*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

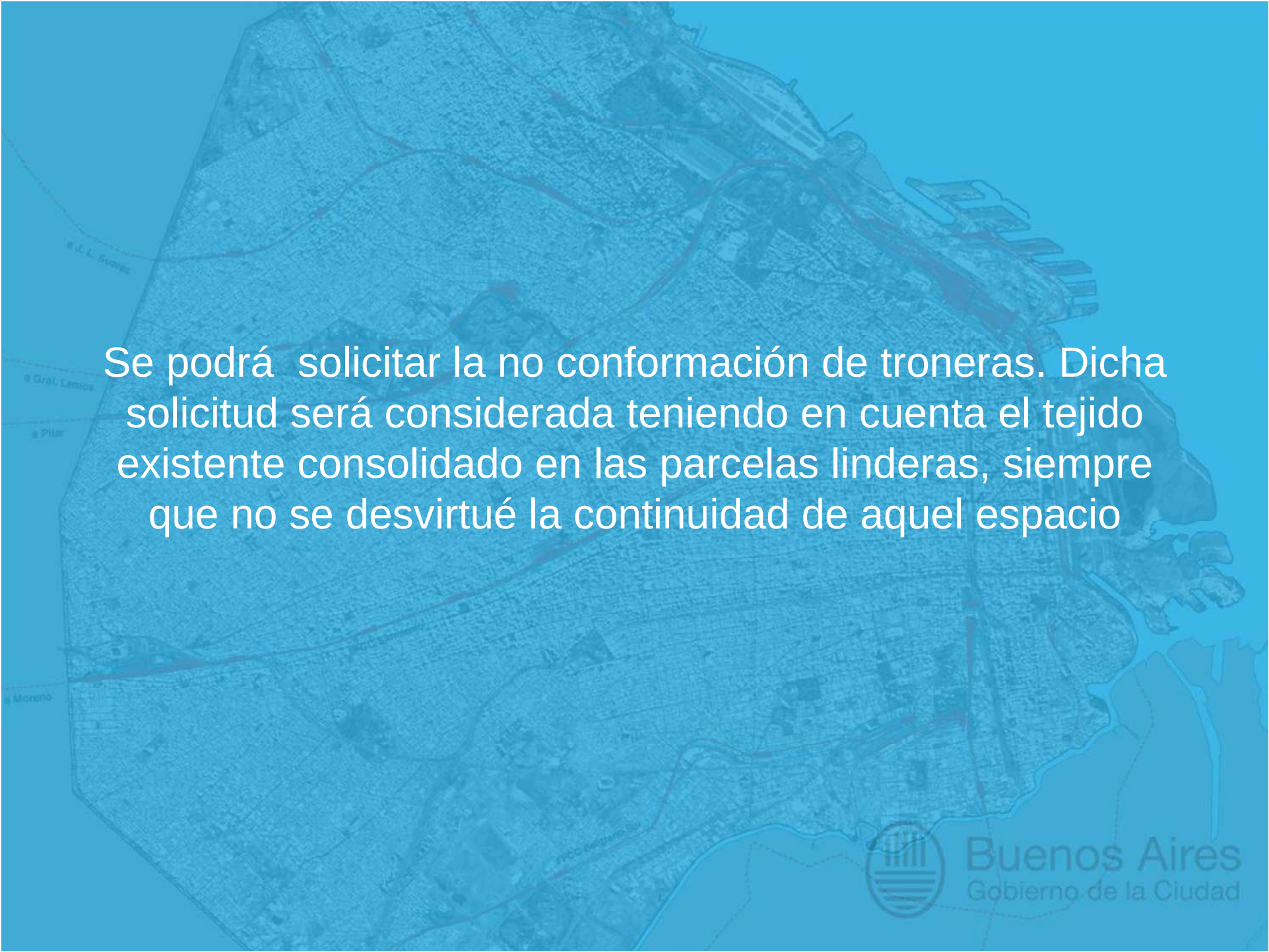


En el caso de predios de esquina en los cuales por aplicación de la tangente, FOT y FOS correspondientes al distrito, no puedan alcanzarse las alturas máximas sobre LO o LE establecidas para el distrito, se podrá solicitar que se admita alcanzarla, con pleno mantenimiento de las normativas de iluminación y ventilación. Dicha solicitud será considerada teniendo en cuenta las alturas y grados de consolidación de los edificios linderos.

En el caso de ser admitida lo explicado anteriormente y que las vías públicas sean de distinto ancho, la altura máxima mayor podrá extenderse sobre la calle transversal mas angosta hasta una distancia igual al ancho de esta ultima, siempre que se aleje como mínimo de 4m de la línea divisoria de predios.



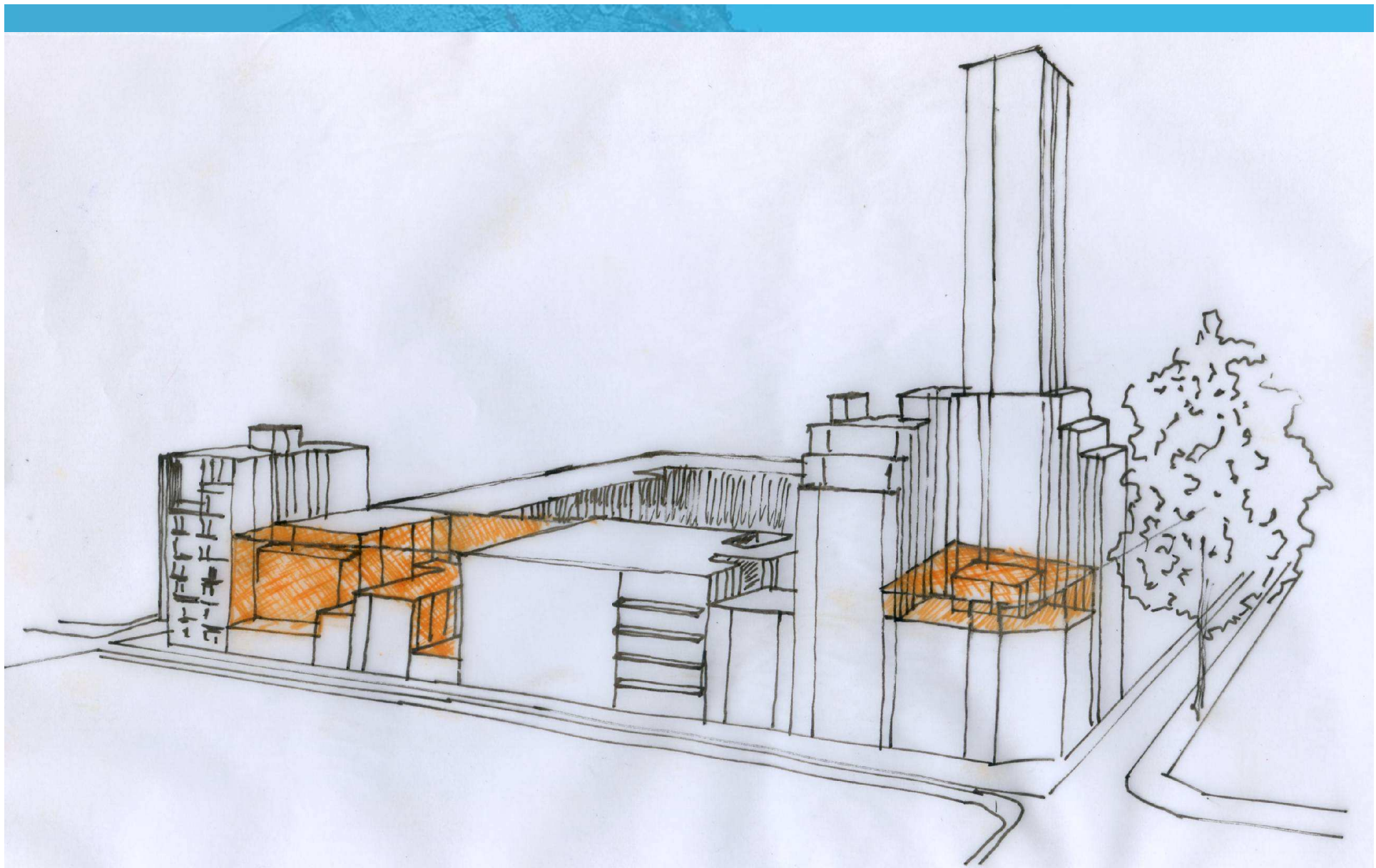
Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

The background is an aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, overlaid with a semi-transparent blue filter. A network of red lines is drawn across the map, likely representing proposed urban planning or infrastructure projects. The text is centered in the upper half of the image.

Se podrá solicitar la no conformación de troneras. Dicha solicitud será considerada teniendo en cuenta el tejido existente consolidado en las parcelas linderas, siempre que no se desvirtué la continuidad de aquel espacio



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

An aerial map of Buenos Aires, Argentina, is shown with a semi-transparent blue overlay. The map displays the city's layout, including streets, parks, and the surrounding water bodies. The text is centered over the map.

**RESPECTO A PREDIOS DE
MAS DE 2500 M2 DE
SUPERFICIE (CON FRENTE A
UNA MISMA ARTERIA)**



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

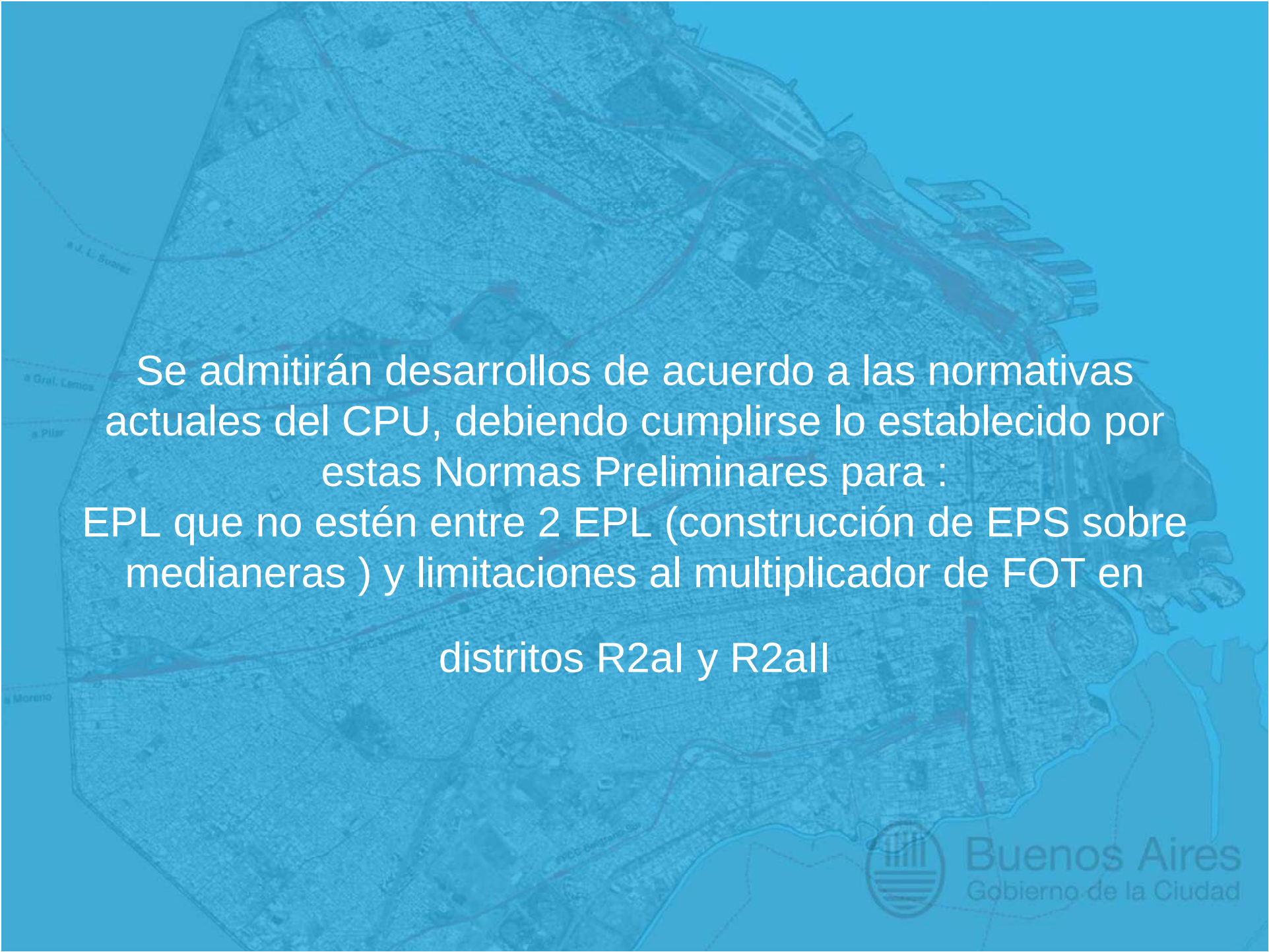
An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, with a semi-transparent blue overlay. The map shows the city's layout, including the Río de la Plata to the east and the city grid. Several railway lines are visible, with labels such as 'a J. L. Suarez', 'a Gral. Lemos', 'a Pilar', 'a Moreno', and 'a PCC - Bernardino Quiroga'.

Objetivo

- *Evitar interrupciones morfológicas y mejorar las condiciones ambientales*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Se admitirán desarrollos de acuerdo a las normativas actuales del CPU, debiendo cumplirse lo establecido por estas Normas Preliminares para :
EPL que no estén entre 2 EPL (construcción de EPS sobre medianeras) y limitaciones al multiplicador de FOT en
distritos R2aI y R2aII



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



RESPECTO A LOS CASOS EN LOS CUALES SE ADMITA MAYOR EDIFICABILIDAD



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Objetivo

- *Recuperar plusvalías*



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



Se establecerán mecanismos de compensación
urbanística y/o percepción de plusvalías



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad