

CÓMO AFECTÓ EL CÓDIGO URBANÍSTICO EN CABA

ÍNDICE

R1BI A USAB 1	.....	10
R2BII A USAB 1	.....	14
E3 A USAB 1	.....	18
C3II A USAB 1	.....	22
R1BI A USAB 2	.....	26
R2BII A USAB 2	.....	30
E3 A USAB 2	.....	34
R1BI A USAM	.....	38
R2BII A USAM	.....	42
E3 A USAM	.....	46
C3 II A USAM	.....	50
R1BI A USAA	.....	54
R2BII A USAA	.....	58
E3 A USAA	.....	62
C3II A USAA	.....	L66

introducción



El presente informe tiene como objetivo mostrar de manera efectiva los cambios que se produjeron tras la aprobación del Código Urbanístico (CUr) y la consecuente derogación del Código de Planeamiento Urbano (CPU). Se analizan distintas variantes, haciendo mención de los parámetros urbanísticos más importantes de lo permitido bajo CPU y CUr y se analiza qué consecuencias tendría en una manzana típica tomada como ejemplo. Esto permite obtener un cálculo preciso de la Capacidad Constructiva bajo CPU y CUr para poder compararlas y ver materialmente el cambio. Se acompaña en cada sector con el Trazado de LFI/LIB y la Axonometría de la manzana.

Si bien la combinación entre zonificaciones anteriores y nuevas es mucho mayor, se encuentran analizadas las que recibieron mayor impacto. Pero esta información permite extrapolar a otro tipo de combinación de zonificaciones que permitirán medir el impacto de los cambios. Aunque en algunos casos la volumetría resulte más beneficiosa, al analizar la capacidad constructiva posible en la mayoría de los casos es impactante. Respecto de la ocupación permitida, las zonas más perjudicadas fueron las R1 que en general pasaron a ser USAB que, además del retiro de frente que genera ámbitos más amables, pasaron de una Línea de Frente Interno a los 1/4 a una Línea Interna de Basamento a los 1/3. Esto redonda una ocupación permitida para la manzana de un 89% contra un 57% promedio que admitía el R1.

Se aclara que este cálculo es volumétrico y teórico. No contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. Sí se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.

R1bI – USAB1

R1b I

- **Retiro de Frente:** 3,00 m en parcelas intermedias y 3,00 y 1,00 m en parcelas de esquina. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 11,60 m y con un plano límite horizontal a 14,60 m para EEM y con un plano límite horizontal a 17,60 m para EPL.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/4 con troneras.
- **FOT:** 1,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 29.264,15 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,00 x 10.249,91 = 10.249,91 m²

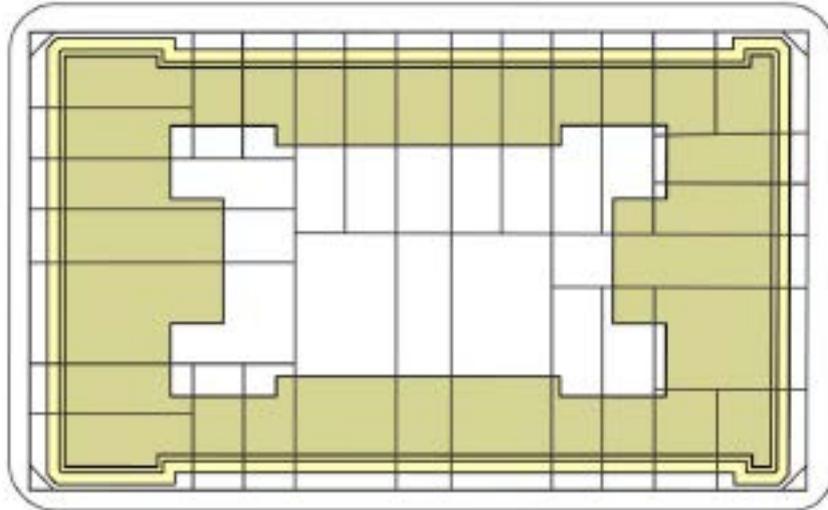
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB1

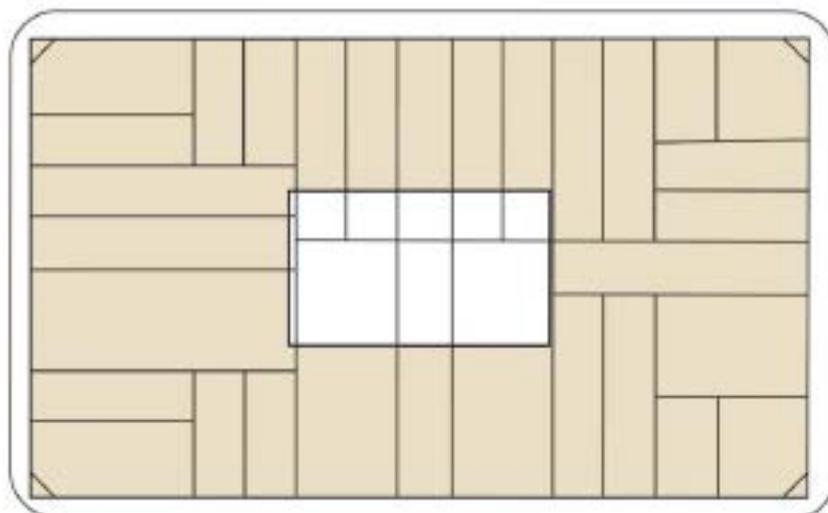
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 9,00 m. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 2 pisos = 3 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 27.295,57 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 27.295,57 m² : 10.249,91 m² = 2,66 : 1

R1bi – USAB1

TRAZADO LFI/LIB: CPU

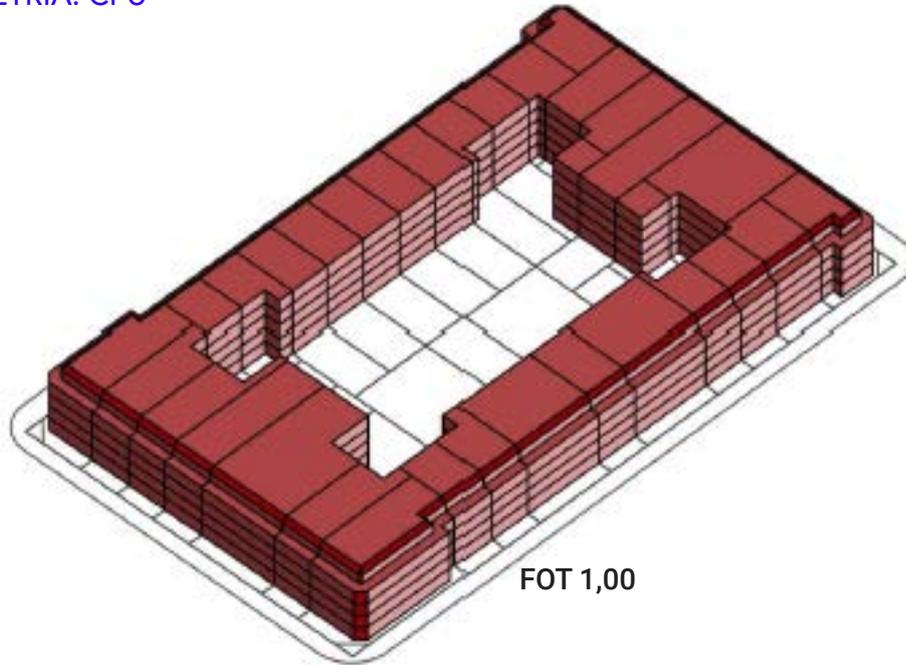


TRAZADO LFI/LIB: CUR

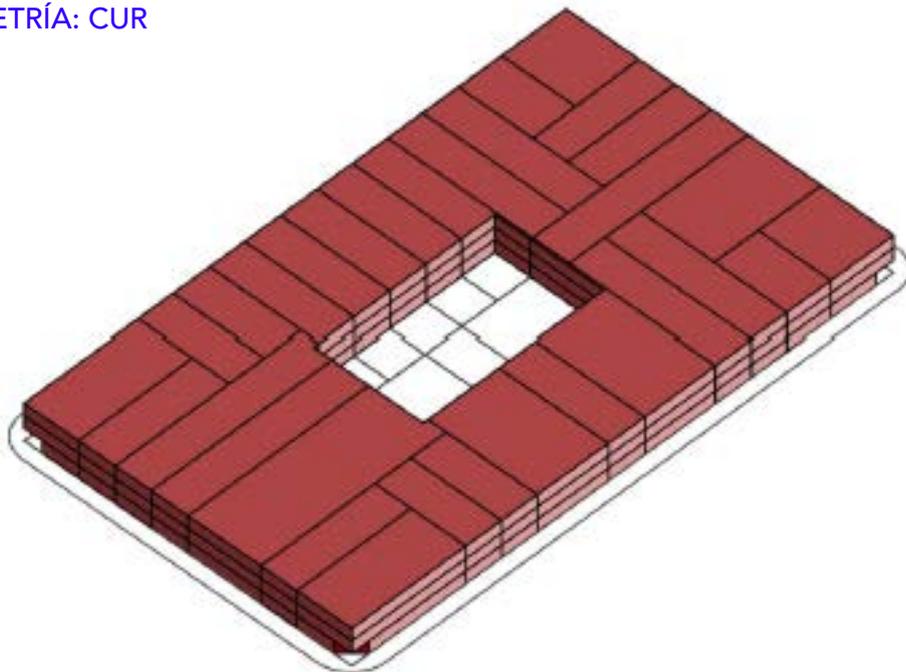


R1bi – USAB1

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R2bII – USAB1

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = **12.299,89 m²**

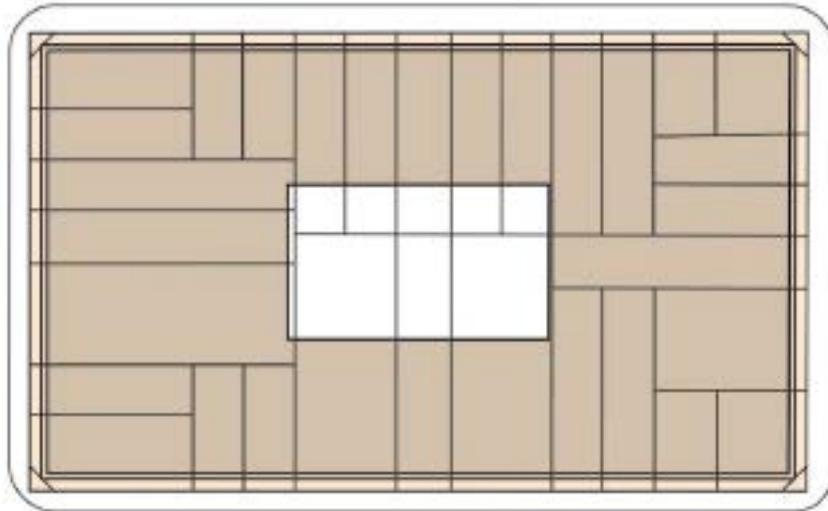
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB1

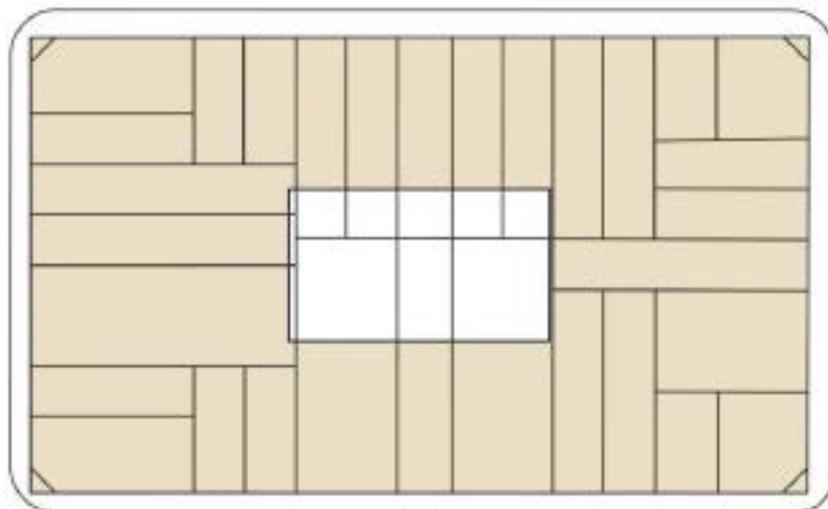
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 9,00 m. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 2 pisos = 3 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **27.295,57 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 27.295,57 m² : 12.299,89 m² = **2,22 : 1**

R2bII – USAB1

TRAZADO LFI/LIB: CPU

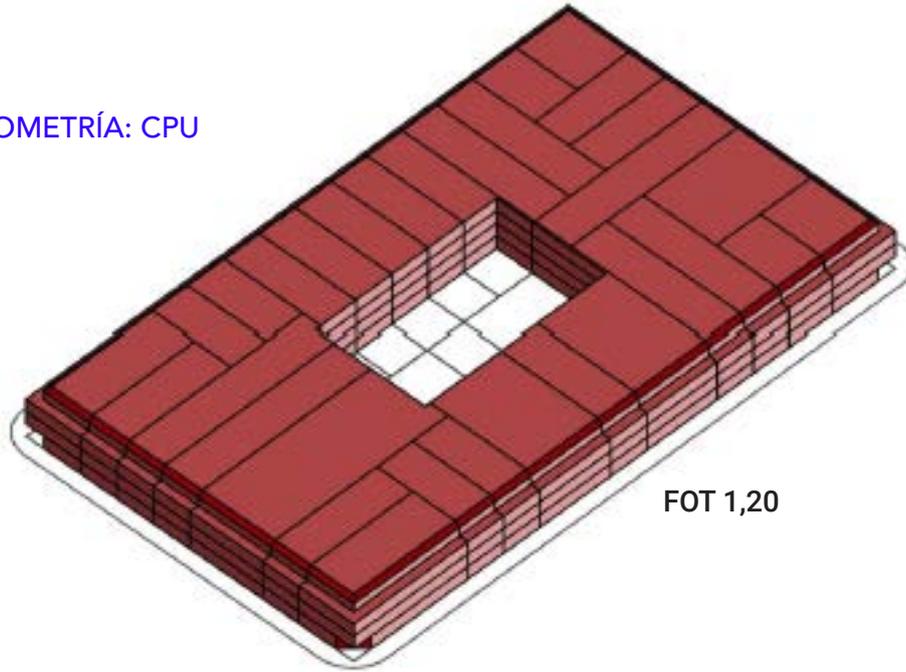


TRAZADO LFI/LIB: CUR



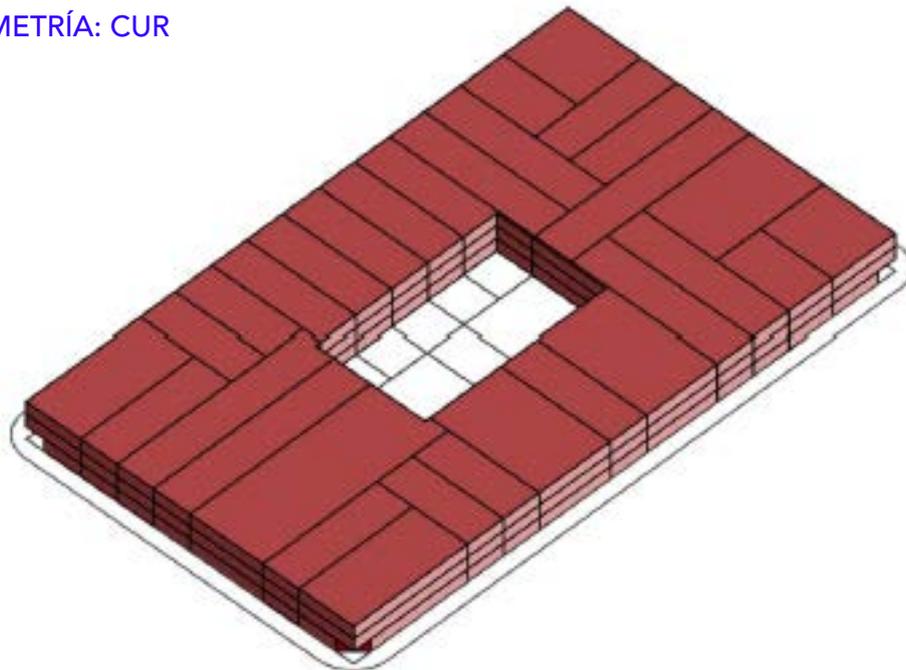
R2bII – USAB1

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 1,20

AXONOMETRÍA: CUR



E3 – USAB1

E3

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,50 m más dos retiros para EEM y EPS; no corresponde para EPL (sólo se permiten en lotes de superficie mayor a 900m²). En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** 3,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 61.342,32 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 3,00 x 10.249,91 = **30.749,73 m²**

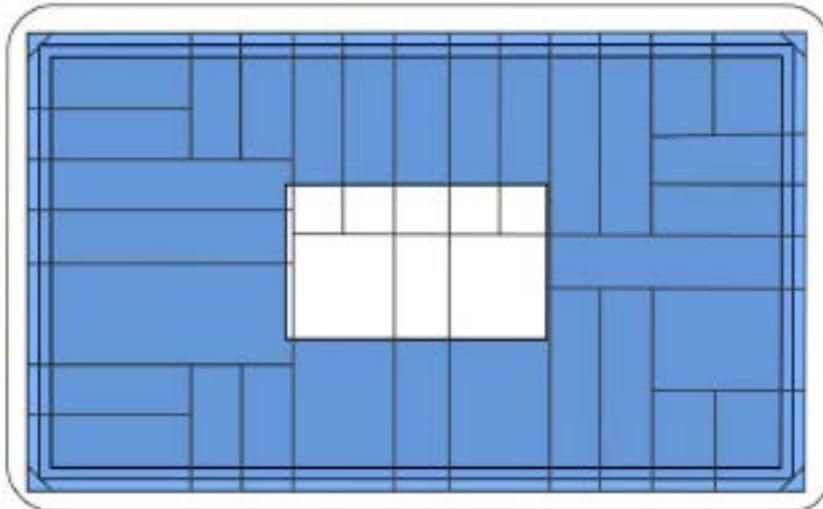
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB1

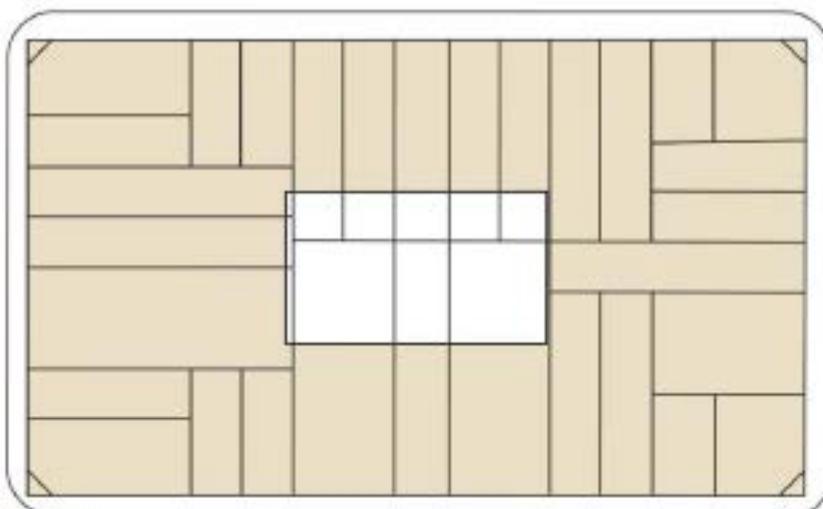
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 9,00 m. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 2 pisos = 3 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **27.295,57 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** **27.295,57 m² : 30.749,73 m² = 0,89 : 1**

E3 – USAB1

TRAZADO: CPU

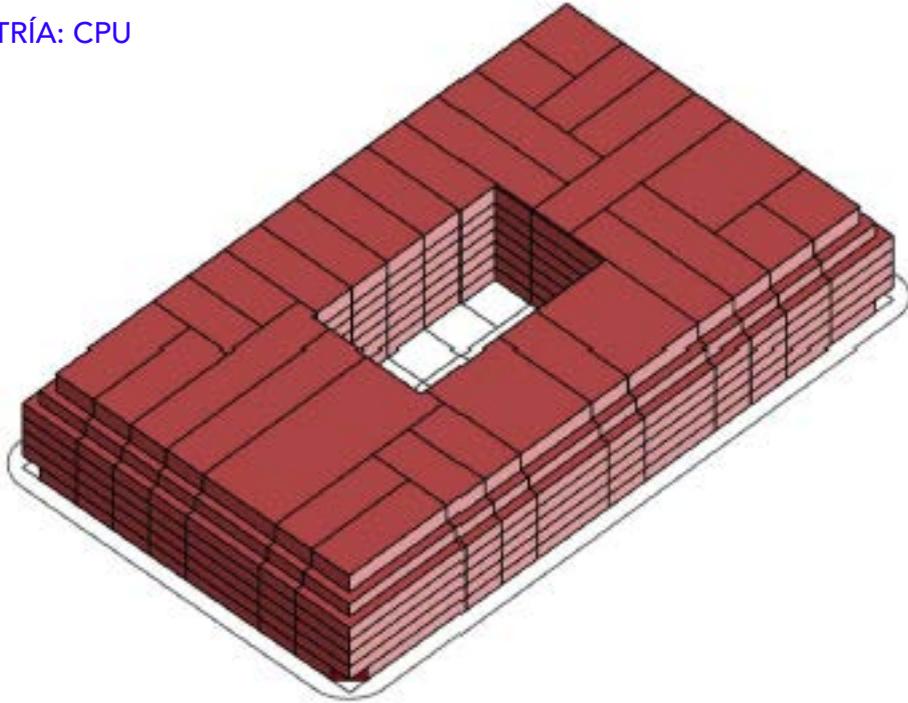


TRAZADO: CUR

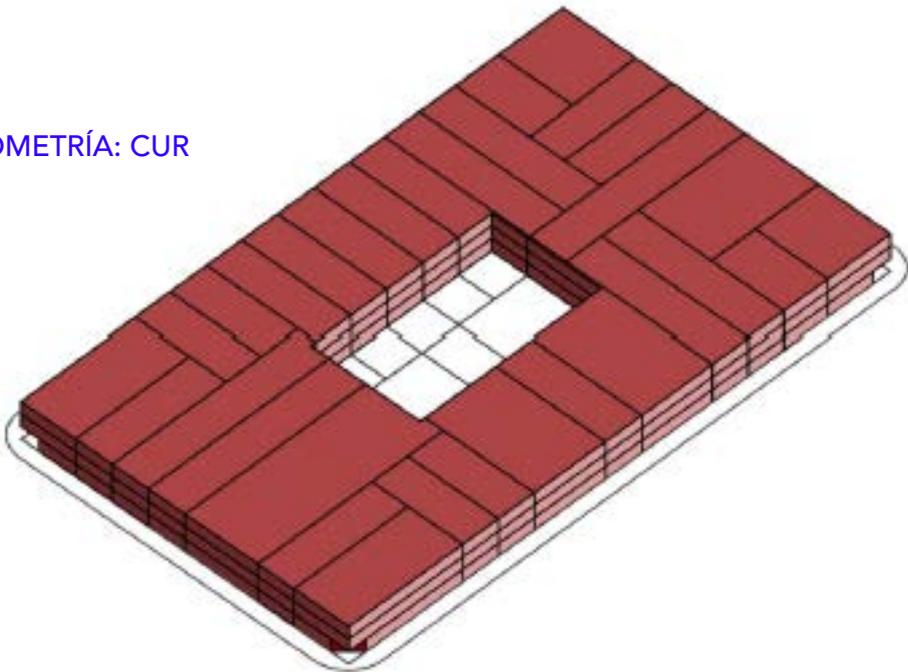


E3 – USAB1

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



C3II – USAB1

C3 II

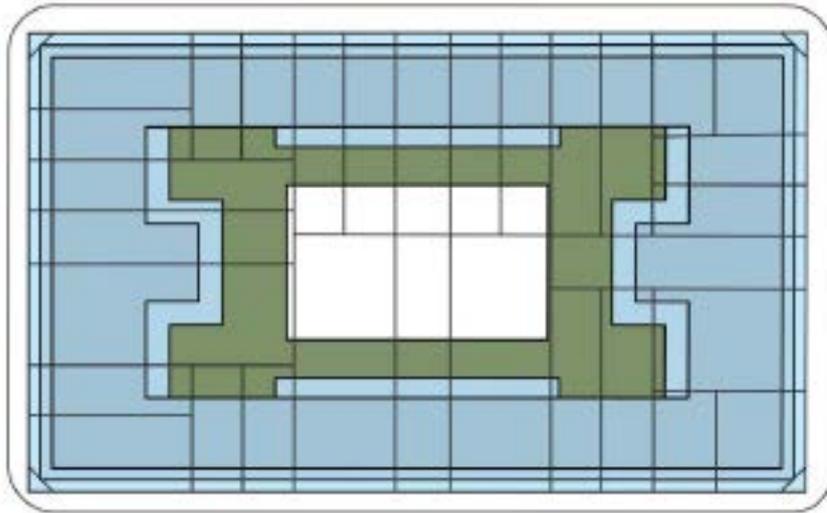
- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho menor a 17,50 m y 24,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho mayor a 17,50 m.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: se traza a los 1/3, el basamento tiene una altura máxima de 5,00 m.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 24,00m): 69.837,30 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 17,50m): 48.491,42 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.

USAB1

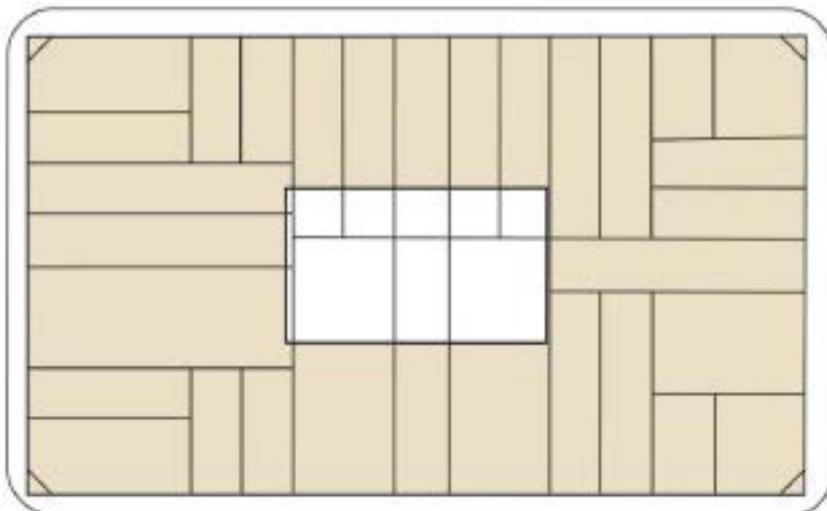
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 9,00 m. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 2 pisos = 3 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen: 27.295,57 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** $27.295,57 \text{ m}^2 : 69.837,30 \text{ m}^2 = 0,39 : 1$
 $27.295,57 \text{ m}^2 : 48.491,42 \text{ m}^2 = 0,56 : 1$

C3II – USAB1

TRAZADO LFI/LIB: CPU

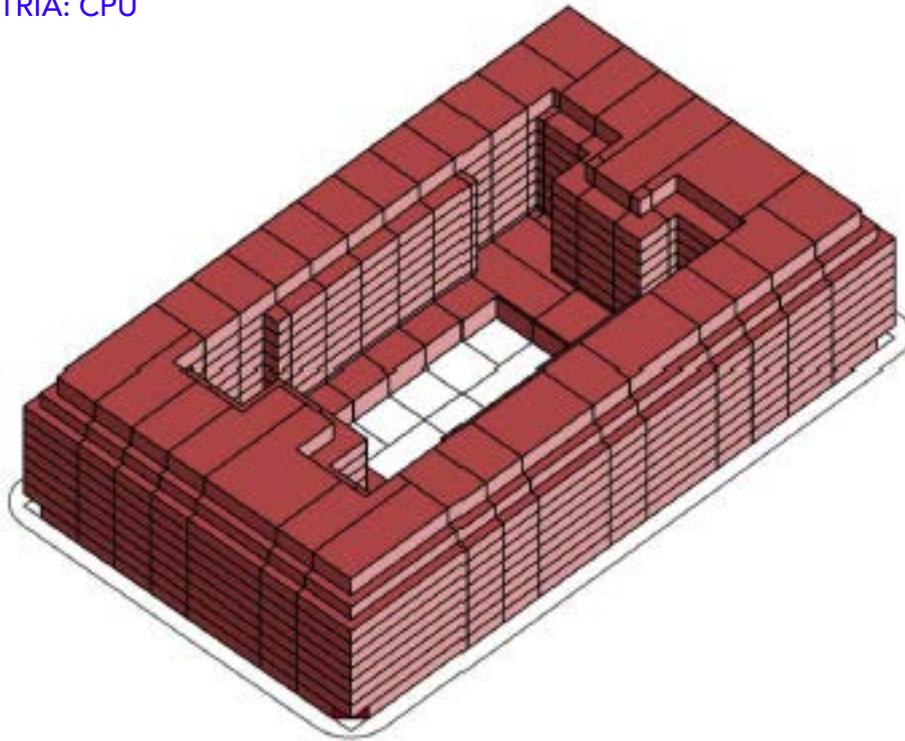


TRAZADO LFI/LIB: CUR

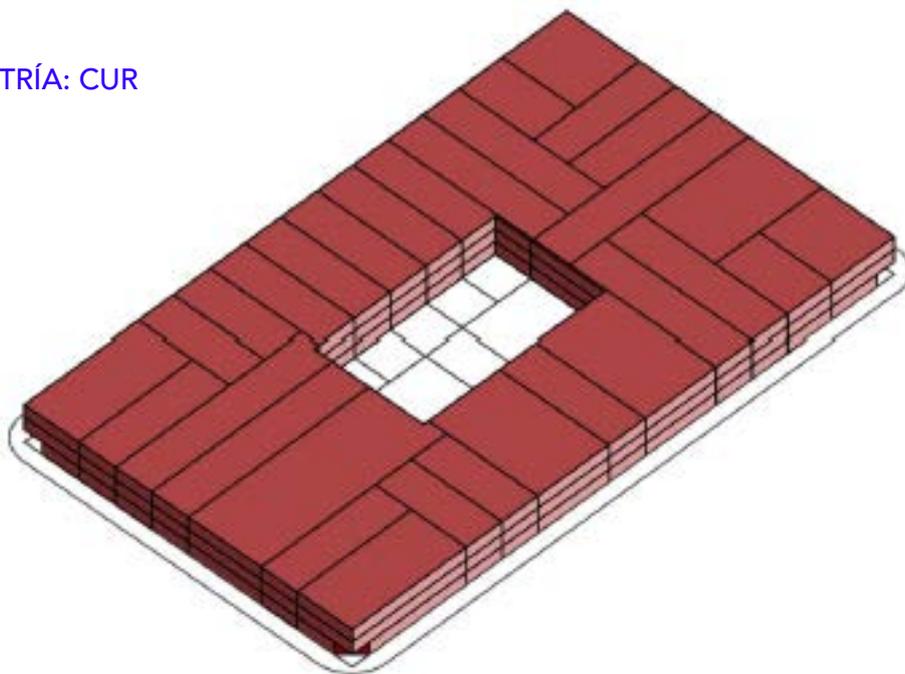


C3II – USAB1

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R1bI – USAB2

R1B I

- **Retiro de Frente:** 3,00 m en parcelas intermedias y 3,00 y 1,00 m en parcelas de esquina. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 11,60 m y con un plano límite horizontal a 14,60 m para EEM y con un plano límite horizontal a 17,60 m para EPL.
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/4 con troneras.
- **FOT:** 1,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 29.264,15 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,00 x 10.249,91 = **10.249,91 m²**

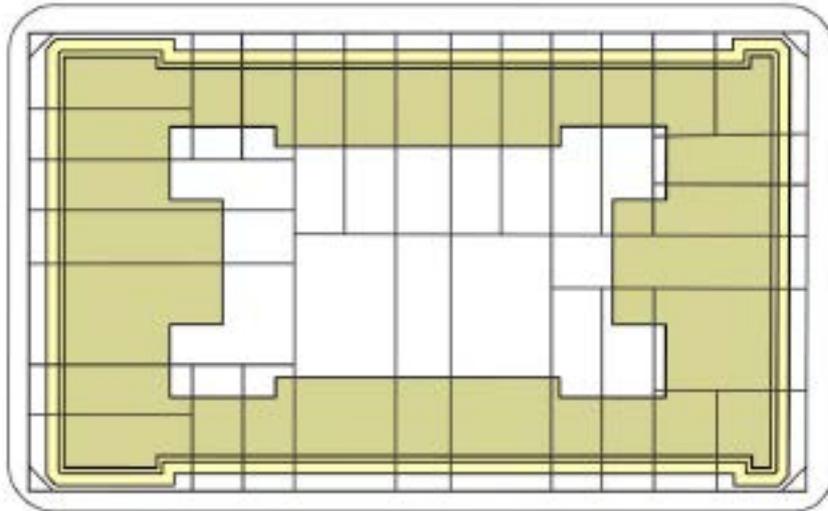
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB2

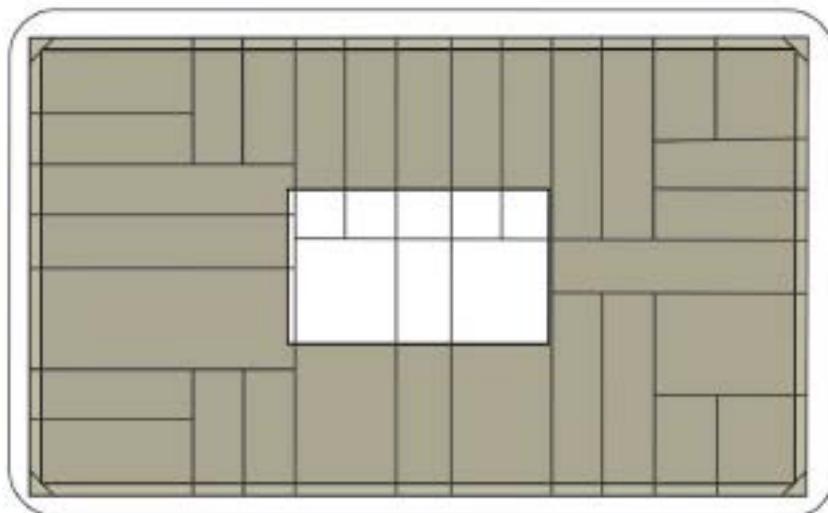
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 3 pisos + 1 retiro = 5 pisos.
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **44.694,54 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 44.694,54 m² : 10.249,91 m² = **4,36 : 1**

R1bi – USAB2

TRAZADO LFI/LIB: CPU

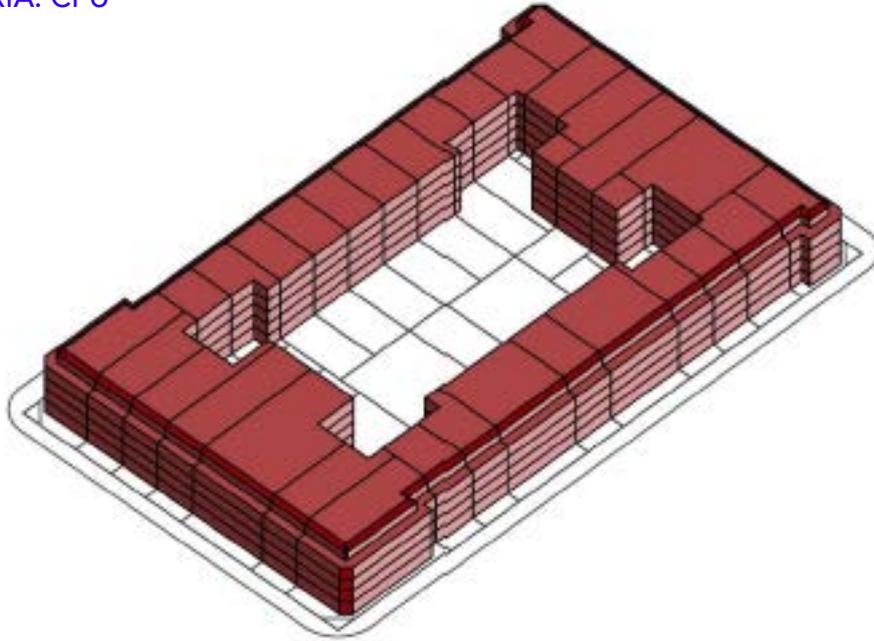


TRAZADO LFI/LIB: CUR

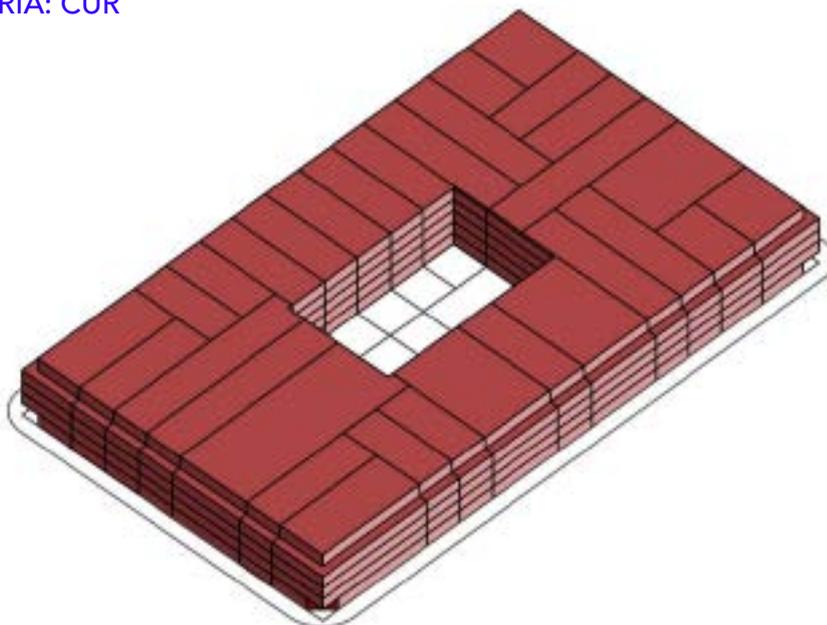


USAB2

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R1bi – USAB2

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = **12.299,89 m²**

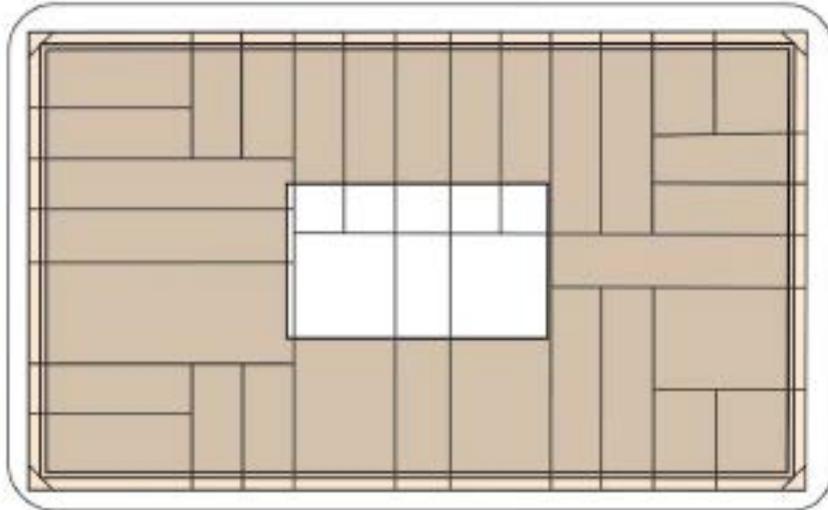
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB2

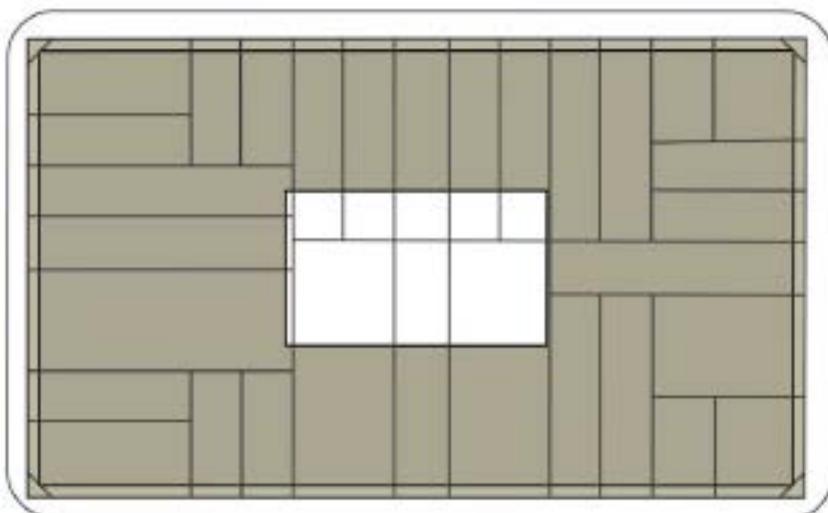
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 3 pisos + 1 retiro = 5 pisos.
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **44.694,54 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 44.694,54 m² : 12.299,89 m² = **3,63 : 1**

R2bII – USAB2

TRAZADO LFI/LIB: CPU

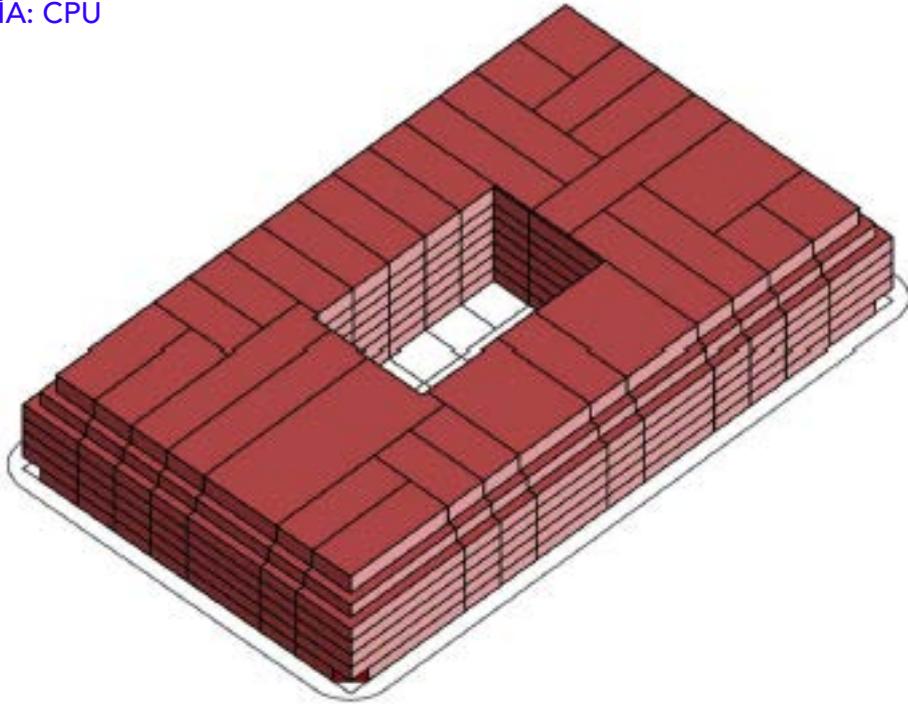


TRAZADO LFI/LIB: CUR

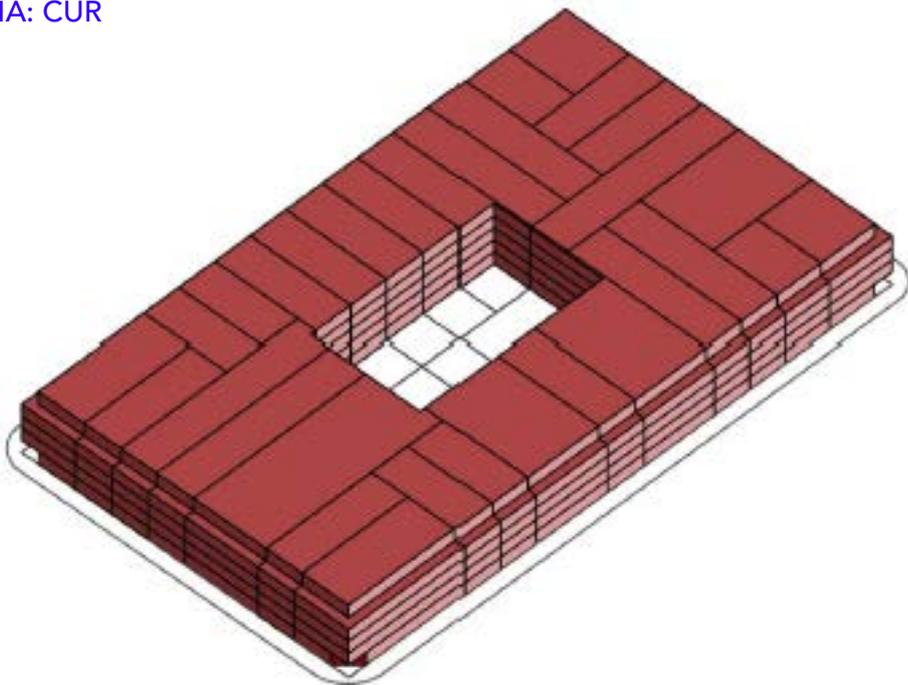


R2bII – USAB2

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



E3 – USAB2

E3

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,50 m más dos retiros para EEM y EPS; no corresponde para EPL (sólo se permiten en lotes de superficie mayor a 900m²). En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** 3,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 61.342,32 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 3,00 x 10.249,91 = **30.749,73 m²**

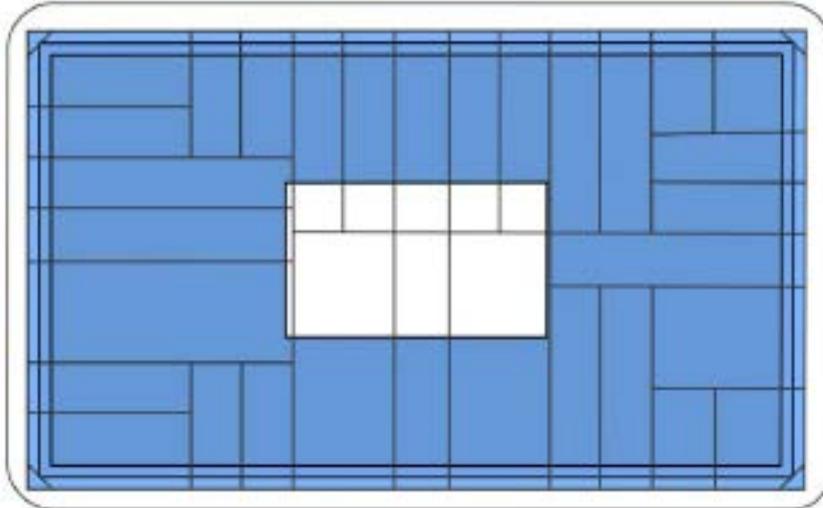
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAB2

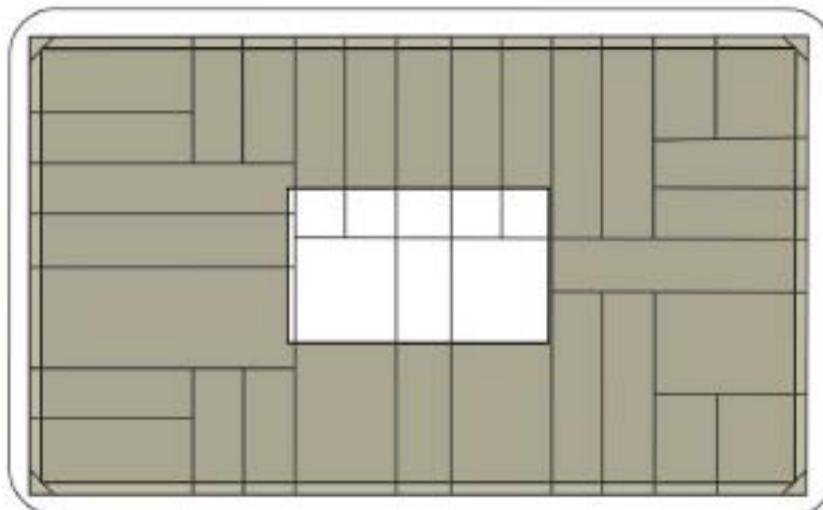
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b). Opcionalmente se puede mantener la línea retirada en todo el frente del predio. Sin embargo, para considerarse consolidado el edificio lindero debe tener una superficie edificada de al menos dos tercios de la parcela.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 4,20 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 3 pisos + 1 retiro = 5 pisos.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** no corresponde.
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 1 (mayoritariamente) o 2 (sobre Avenidas o Calles jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **44.694,54 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 44.694,54 m² : 30.749,73 m² = **1,45 : 1**

E3 – USAB2

TRAZADO LFI/LIB: CPU

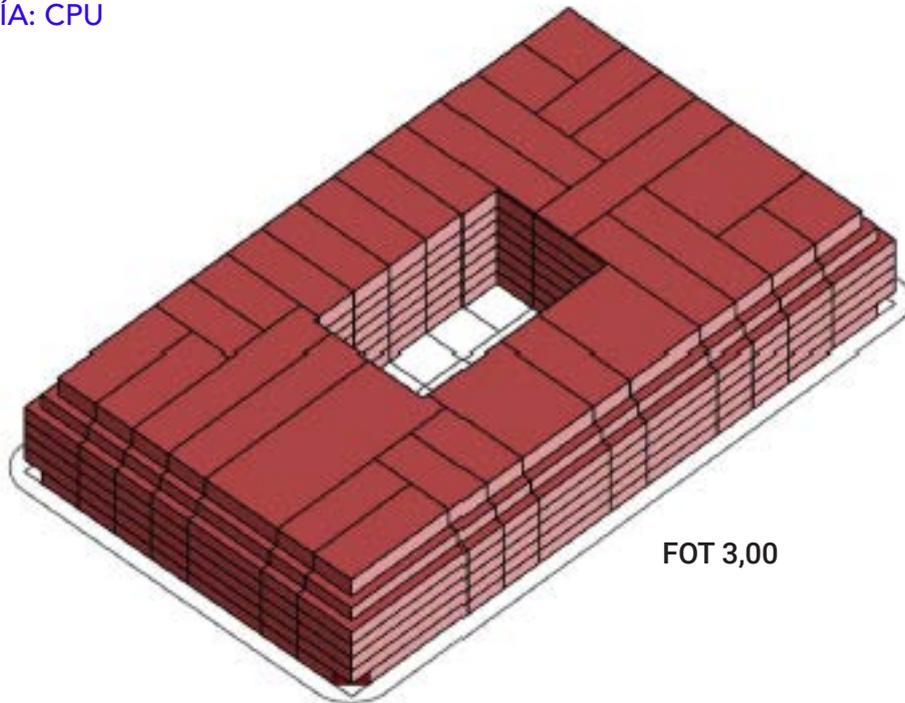


TRAZADO LFI/LIB: CUR



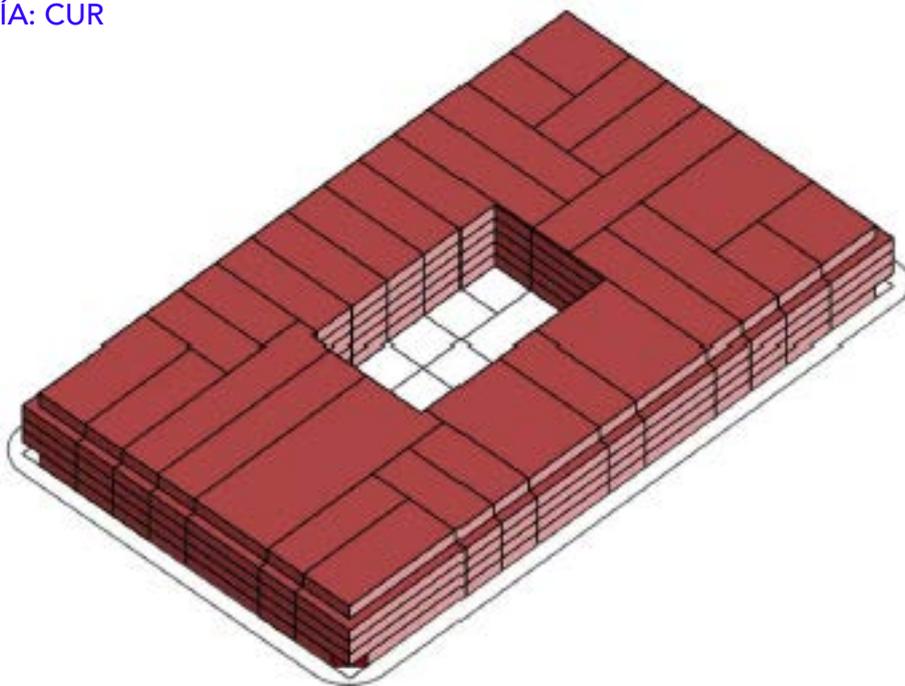
E3 – USAB2

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 3,00

AXONOMETRÍA: CUR



R1bi – USAM

R1B I

- **Retiro de Frente:** 3,00 m en parcelas intermedias y 3,00 y 1,00 m en parcelas de esquina. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 11,60 m y con un plano límite horizontal a 14,60 m para EEM y con un plano límite horizontal a 17,60 m para EPL.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/4 con troneras.
- **FOT:** 1,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 29.264,15 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,00 x 10.249,91 = **10.249,91 m²**

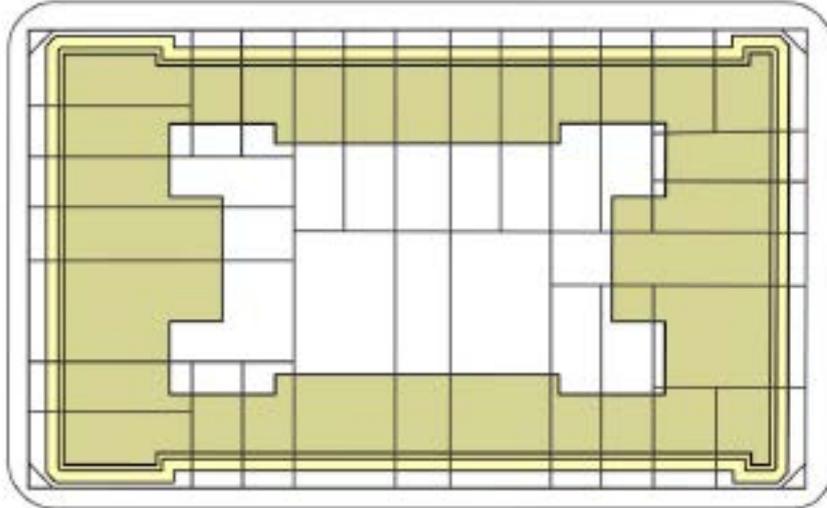
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAM

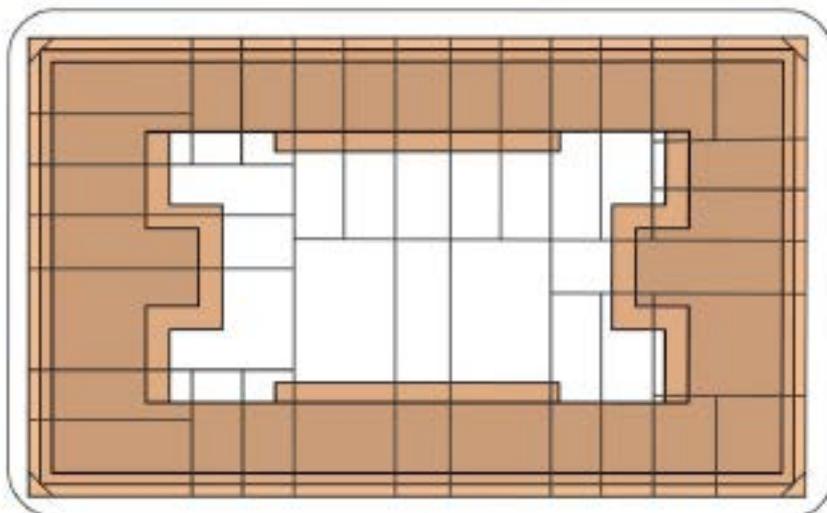
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 17,20 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 5 pisos + 2 retiros = 8 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 2 (mayoritariamente) o 1 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **53.610,92 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 53.610,92 m² : 10.249,91 m² = **5,23 : 1**

R1bi – USAM

TRAZADO LFI/LIB: CPU

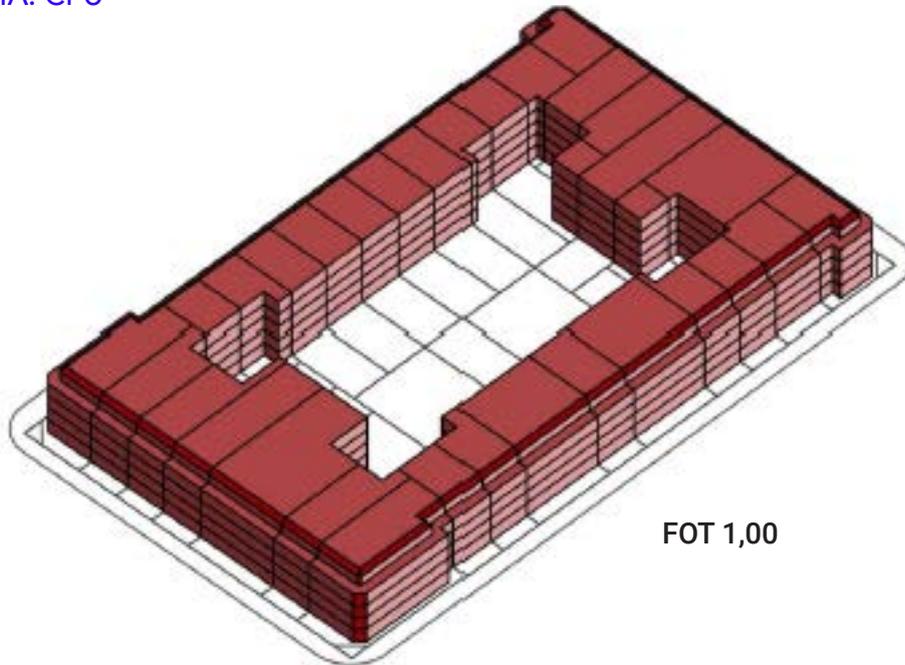


TRAZADO LFI/LIB: CUR

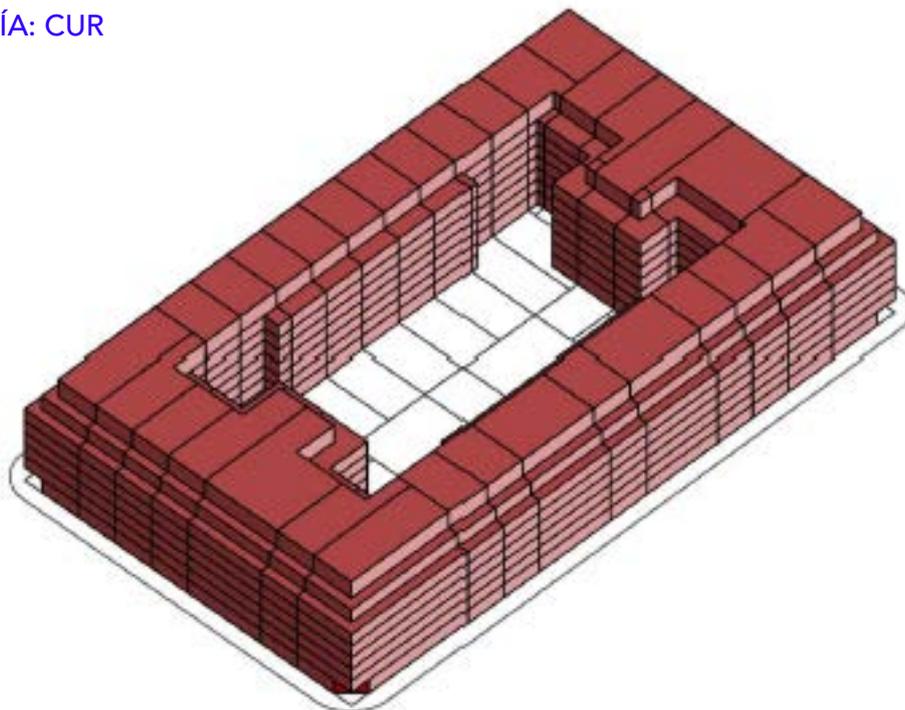


R1b I – USAM

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R2bII – USAM

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = **12.299,89 m²**

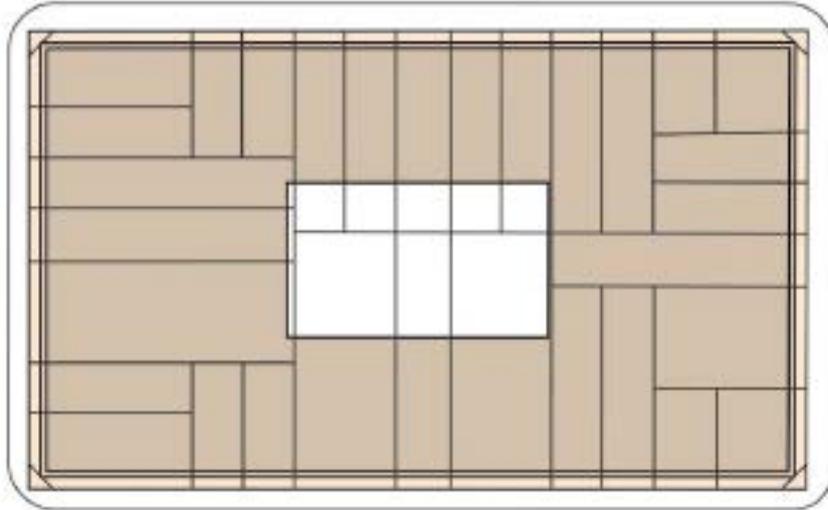
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAM

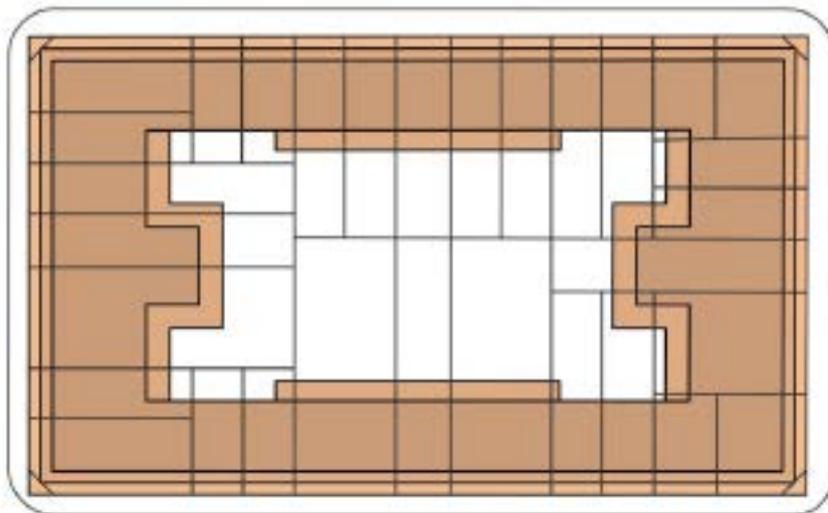
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 17,20 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 5 pisos + 2 retiros = 8 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 2 (mayoritariamente) o 1 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **53.610,92 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 53.610,92 m² : 12.299,89 m² = **4,36 : 1**

R2bII – USAM

TRAZADO LFI/LIB: CPU

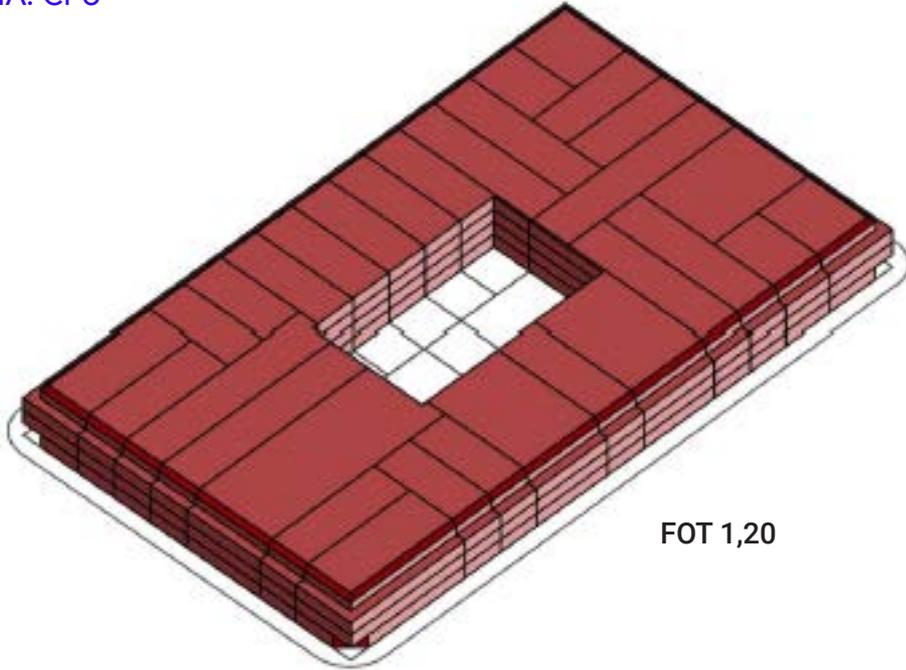


TRAZADO LFI/LIB: CUR



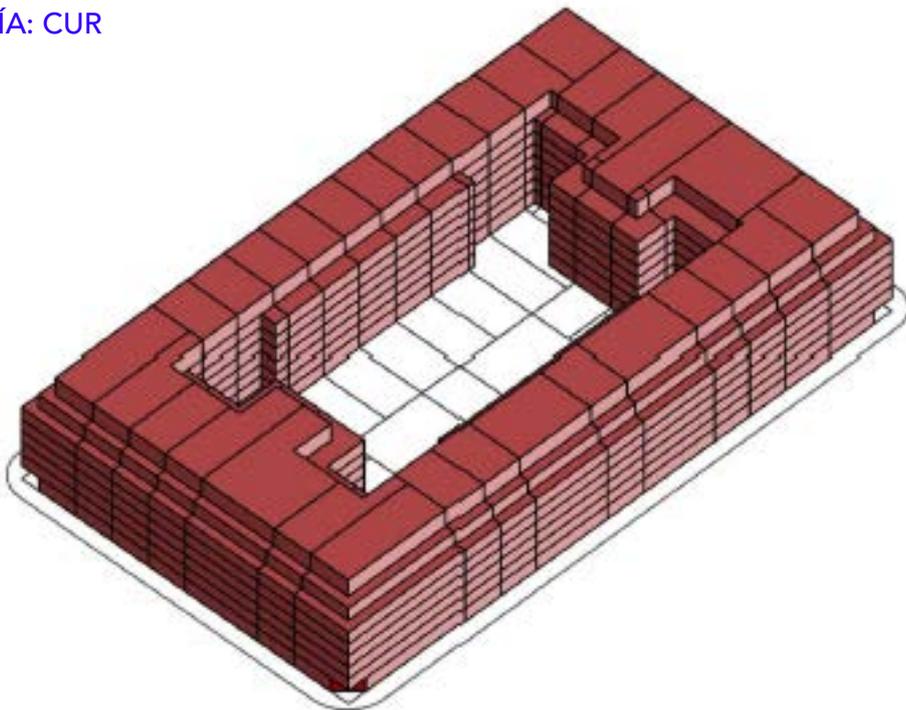
R2bII – USAM

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 1,20

AXONOMETRÍA: CUR



E3 – USAM

E3

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,50 m más dos retiros para EEM y EPS; no corresponde para EPL (sólo se permiten en lotes de superficie mayor a 900m²). En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** 3,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 61.342,32 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 3,00 x 10.249,91 = **30.749,73 m²**

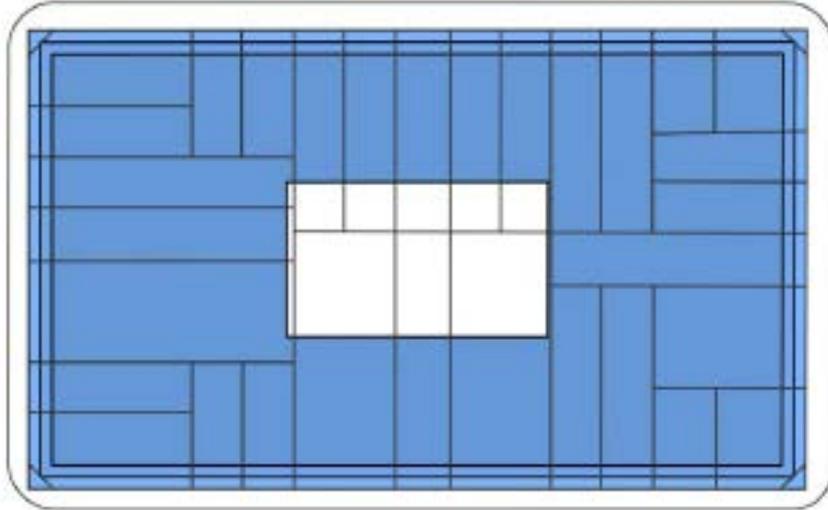
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAM

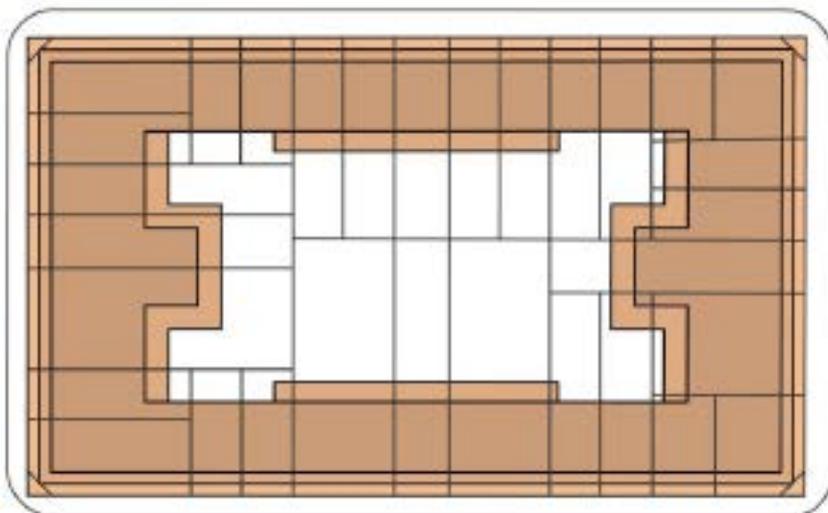
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 17,20 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 5 pisos + 2 retiros = 8 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 2 (mayoritariamente) o 1 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** **53.610,92 m²**. Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 53.610,92 m² : 30.749,73 m² = **1,74 : 1**

E3 – USAM

TRAZADO LFI/LIB: CPU

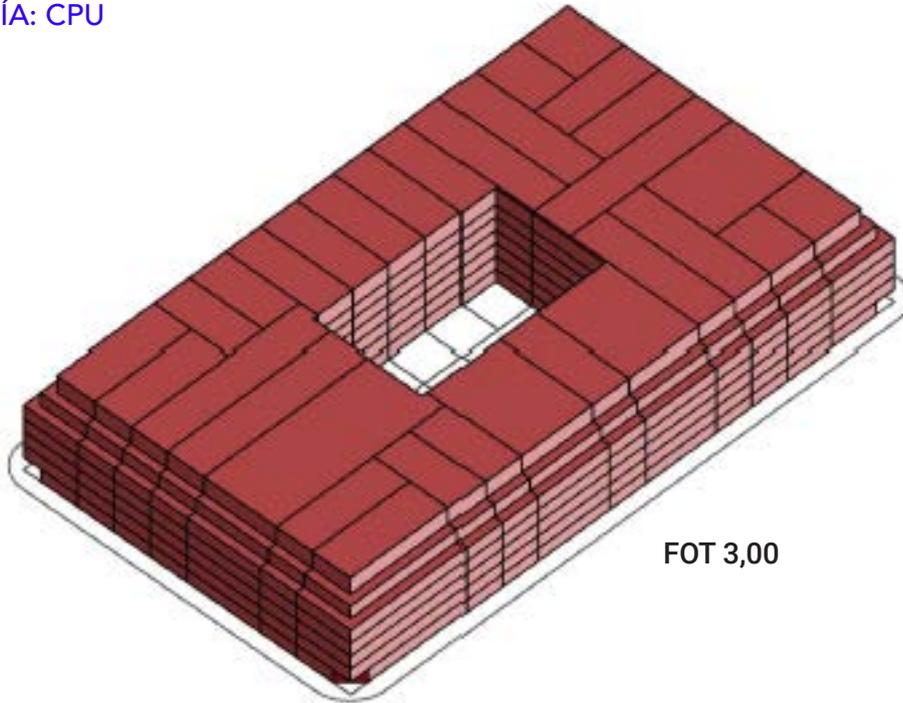


TRAZADO LFI/LIB: CUR



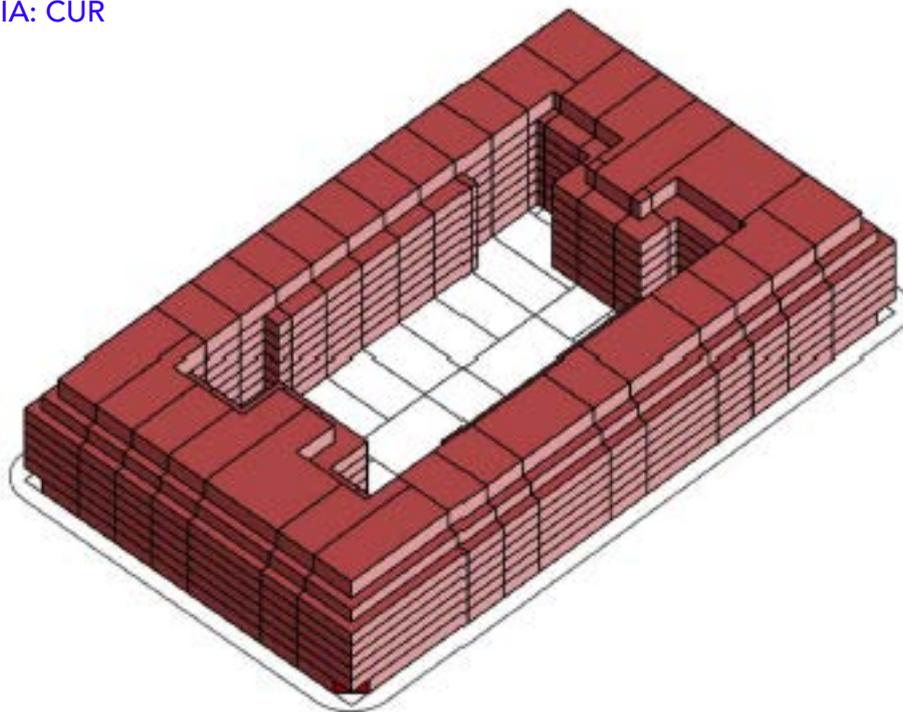
E3 – USAM

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 3,00

AXONOMETRÍA: CUR



C3II – USAM

C3 II

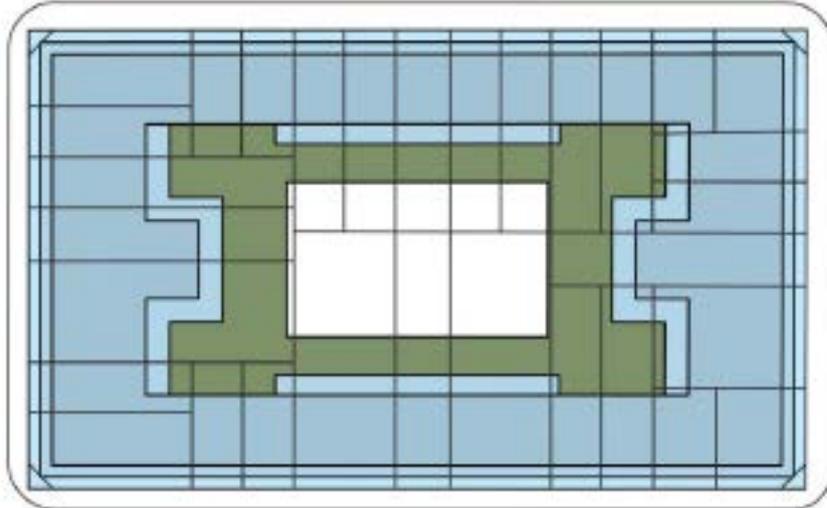
- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho menor a 17,50 m y 24,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho mayor a 17,50 m.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: se traza a los 1/3, el basamento tiene una altura máxima de 5,00 m.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 24,00m): 69.837,30 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 17,50m): 48.491,42 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.

USAM

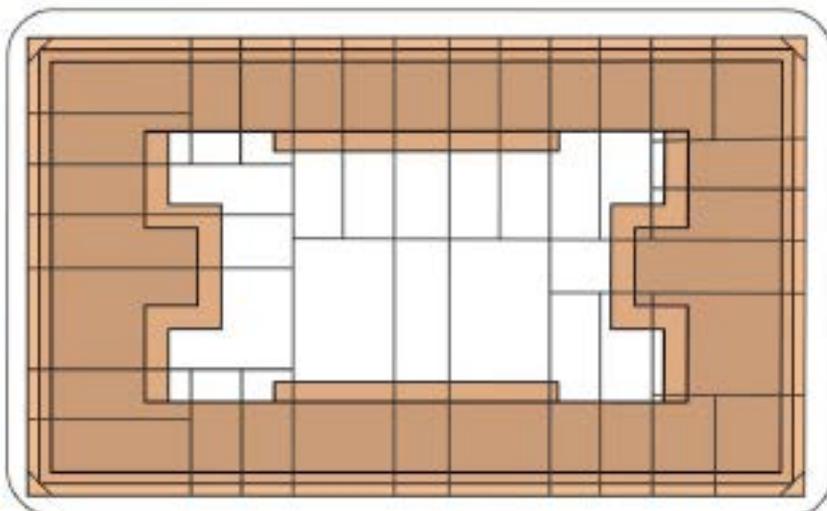
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 17,20 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 2,50 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 5 pisos + 2 retiros = 8 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 2 (mayoritariamente) o 1 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen: 53.610,92 m².** Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- Relación C_{Ur}-C_{PU}: $53.610,92 \text{ m}^2 : 69.837,30 \text{ m}^2 = 0,77 : 1$
 $53.610,92 \text{ m}^2 : 48.491,42 \text{ m}^2 = 1,11 : 1$

C3II – USAM

TRAZADO LFI/LIB: CPU

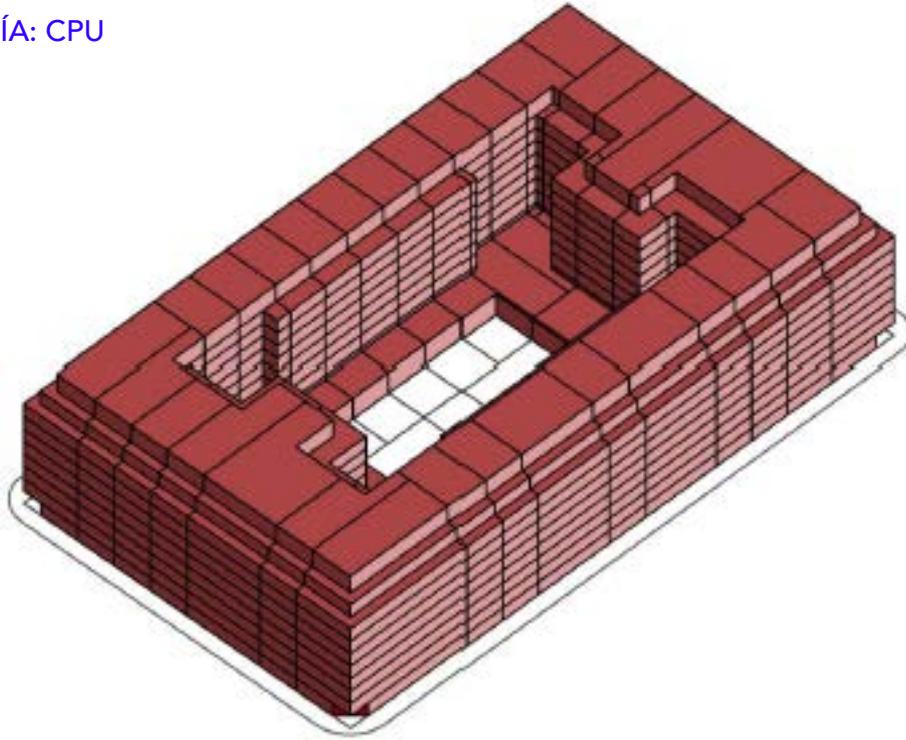


TRAZADO LFI/LIB: CUR

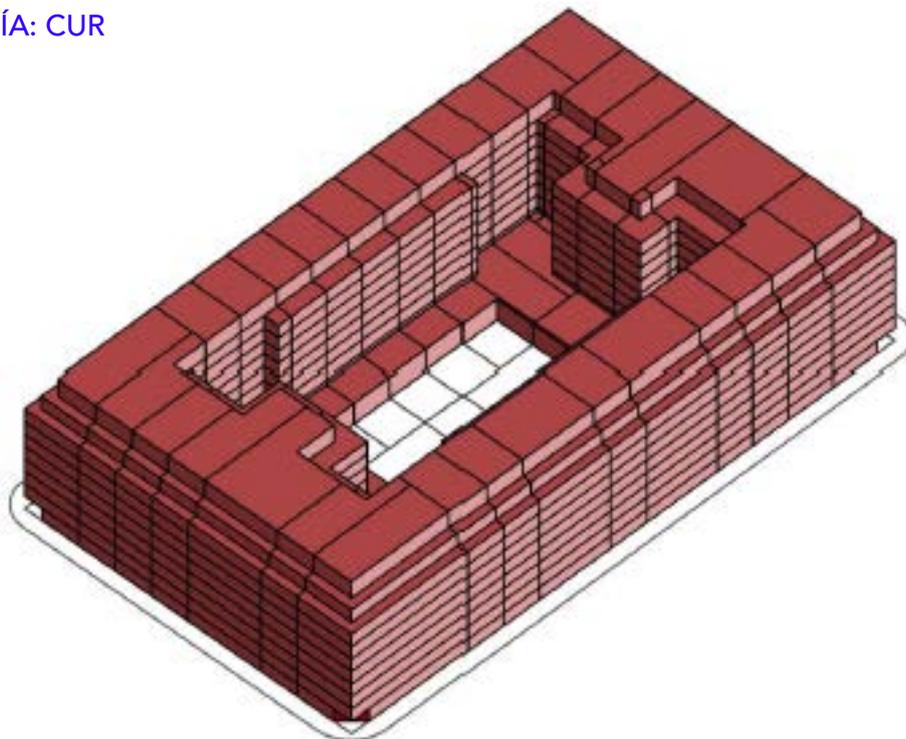


C3II – USAM

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R1b I – USAA

R1B I

- **Retiro de Frente:** 3,00 m en parcelas intermedias y 3,00 y 1,00 m en parcelas de esquina. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
- **Altura máxima:** 11,60 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 11,60 m y con un plano límite horizontal a 14,60 m para EEM y con un plano límite horizontal a 17,60 m para EPL.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/4 con troneras.
- **FOT:** 1,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 29.264,15 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,00 x 10.249,91 = 10.249,91 m²

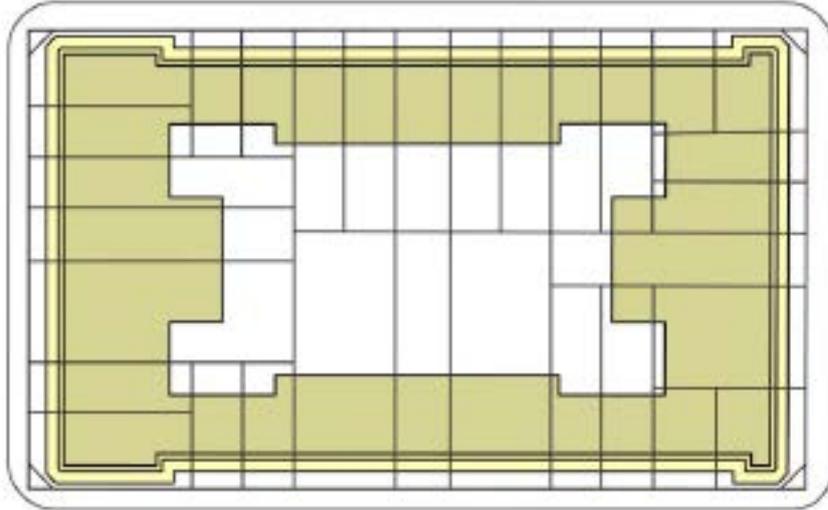
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAA

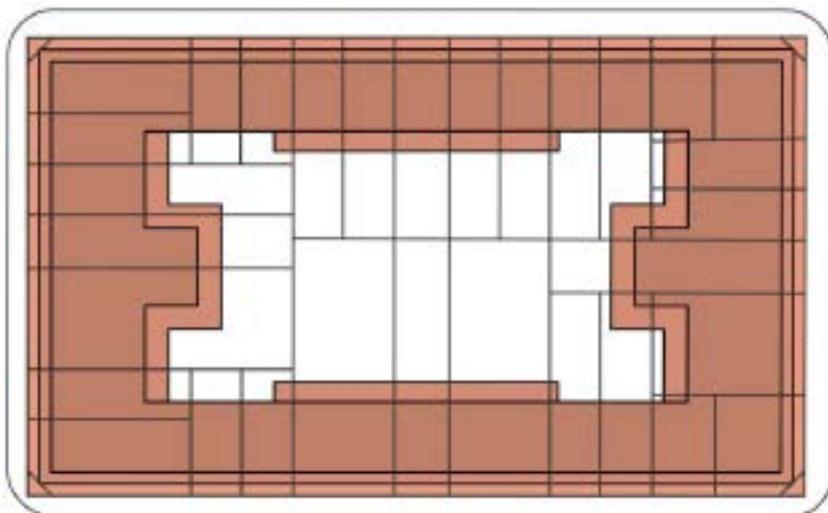
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m² : 10.249,91 m² = 6,62 : 1

R1b I – USAA

TRAZADO LFI/LIB: CPU

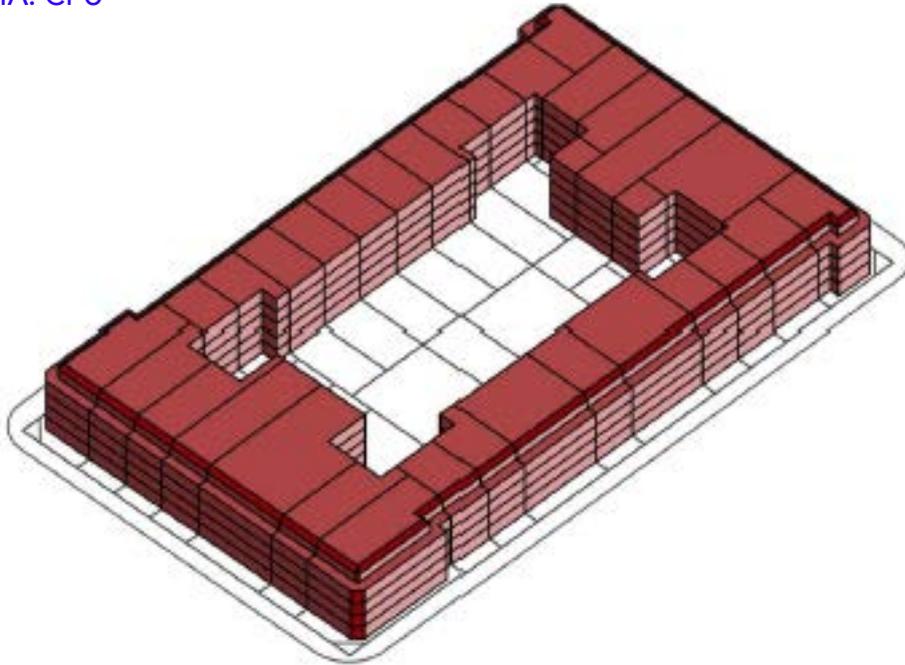


TRAZADO LFI/LIB: CUR

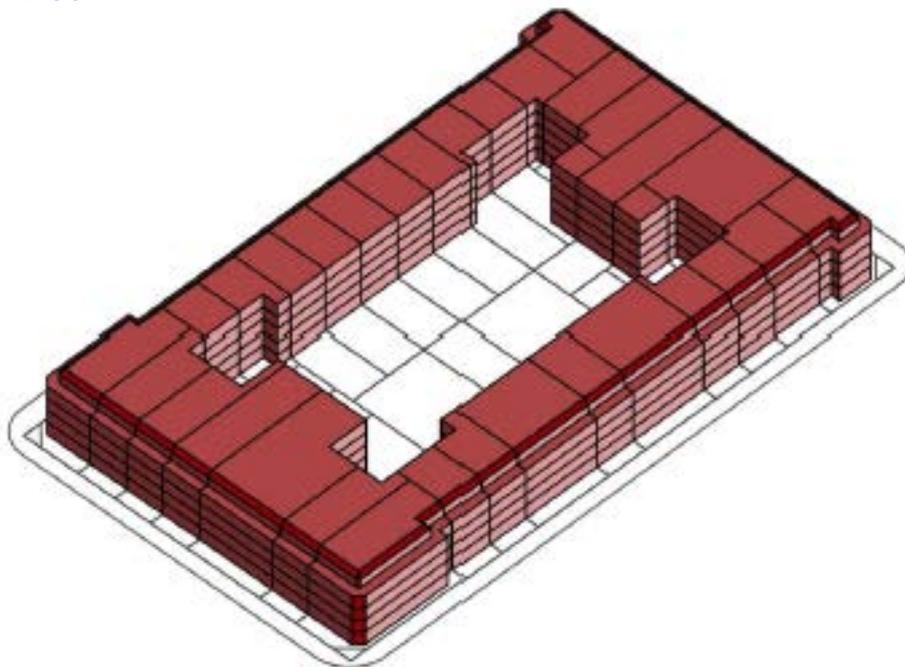


R1b I – USAA

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



R2bII – USAA

R2B II

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 9,00 m más un retiro a una distancia mínima de 2 metros desde la L.O y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9,00 m y con un plano límite horizontal a 12,00 m para EEM y EPS; 18,00 m para EPL (Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2)
- **FOS: LFI=LIB:** se traza a los 1/3. Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.
- **FOT:** 1,20
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 35.586,10 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 1,20 x 10.249,91 = 12.299,89 m²

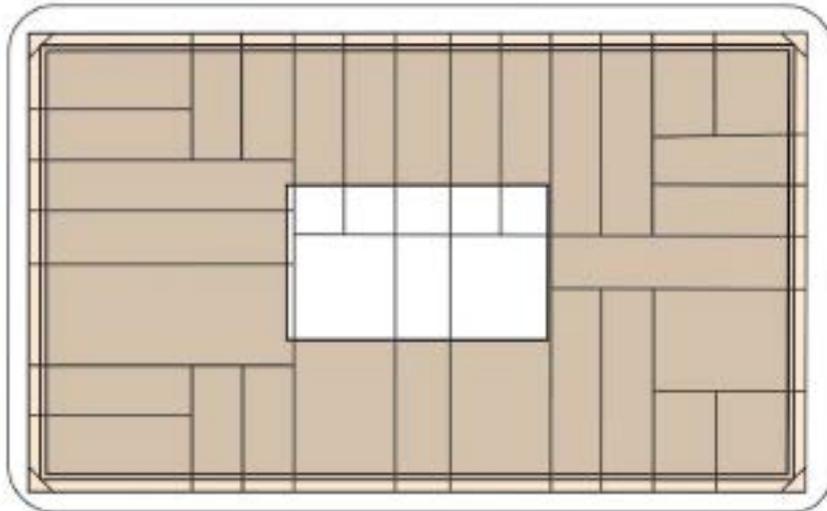
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAA

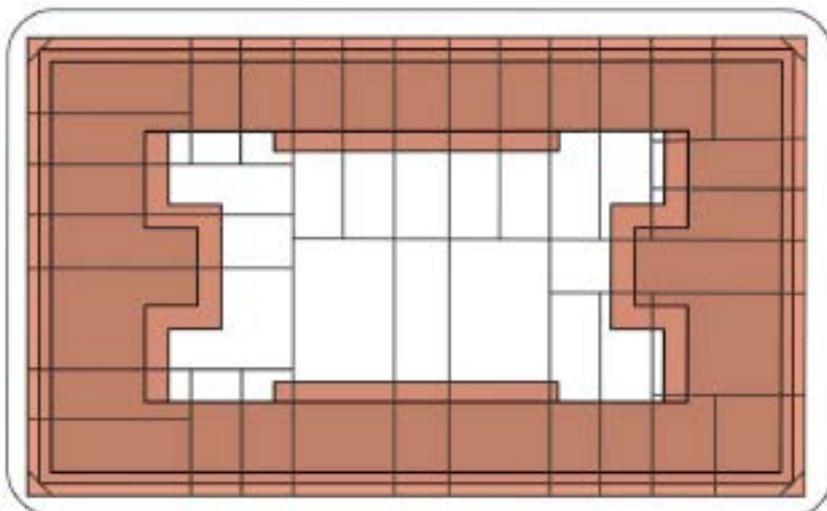
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS: LFI:** se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m² : 12.299,89 m² = 5,52 : 1

R2bII – USAA

TRAZADO LFI/LIB: CPU

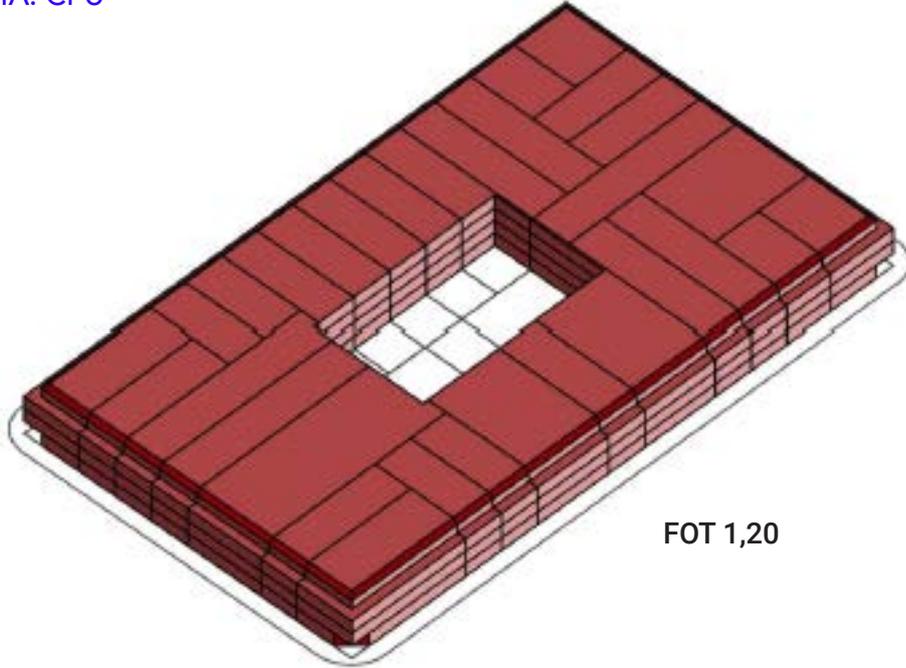


TRAZADO LFI/LIB: CUR

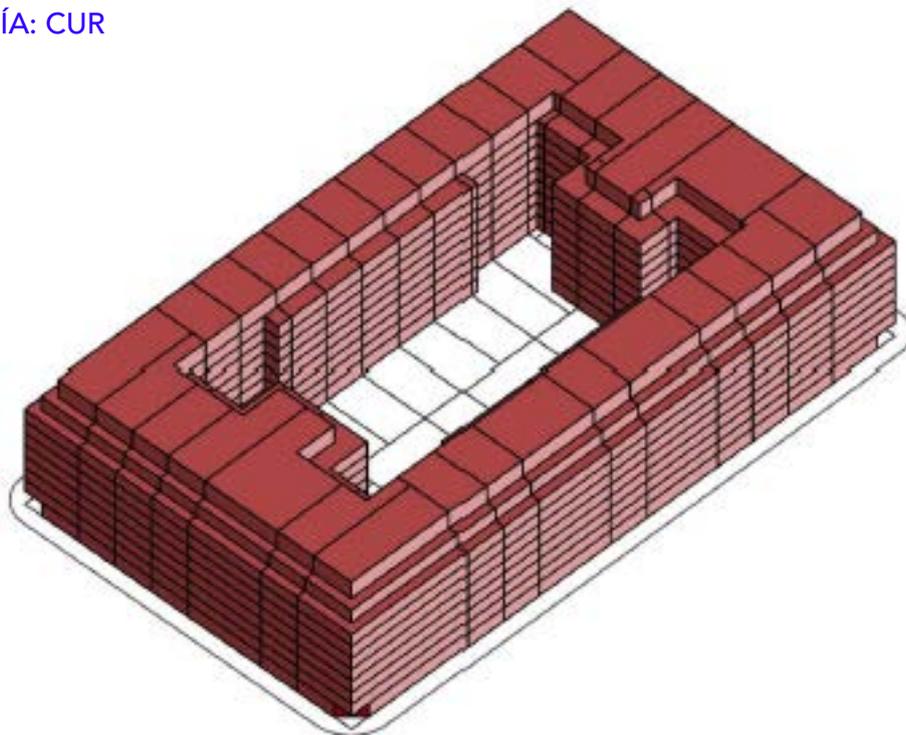


R2bII – USAA

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR



E3 – USAA

E3

- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,50 m más dos retiros para EEM y EPS; no corresponde para EPL (sólo se permiten en lotes de superficie mayor a 900m²). En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.
- **FOS:** LFI=LIB: se traza a los 1/3.
- **FOT:** 3,00
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 61.342,32 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **FOT:** 3,00 x 10.249,91 = **30.749,73 m²**

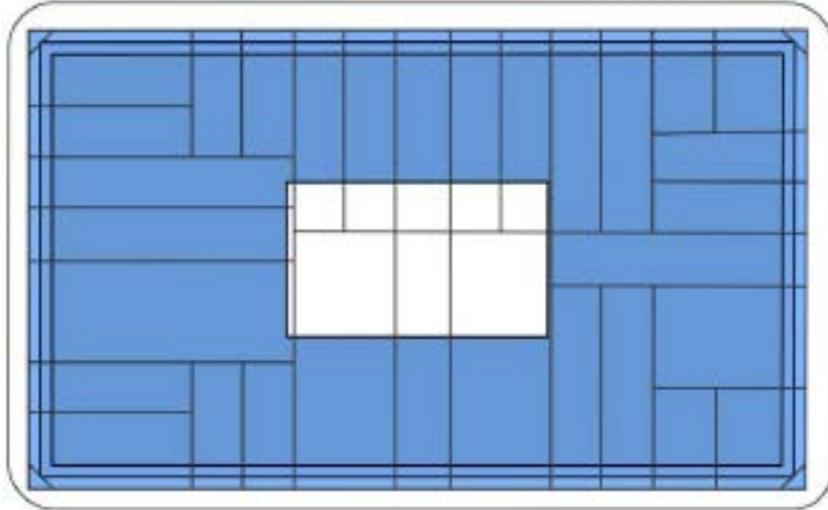
Nota: En este caso la Capacidad Constructiva por Volumen se indica para tener un posible referente de la superficie ocupable por aquellos usos que no se computan para el cálculo del FOT, pero se debe siempre respetar el FOT de la parcela.

USAA

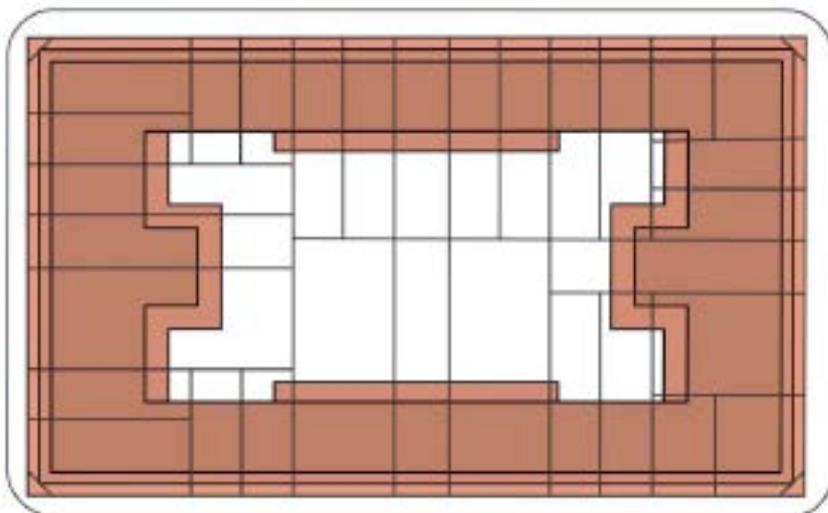
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m² : 30.749,73 m² = **2,21 : 1**

E3 – USAA

TRAZADO LFI/LIB: CPU

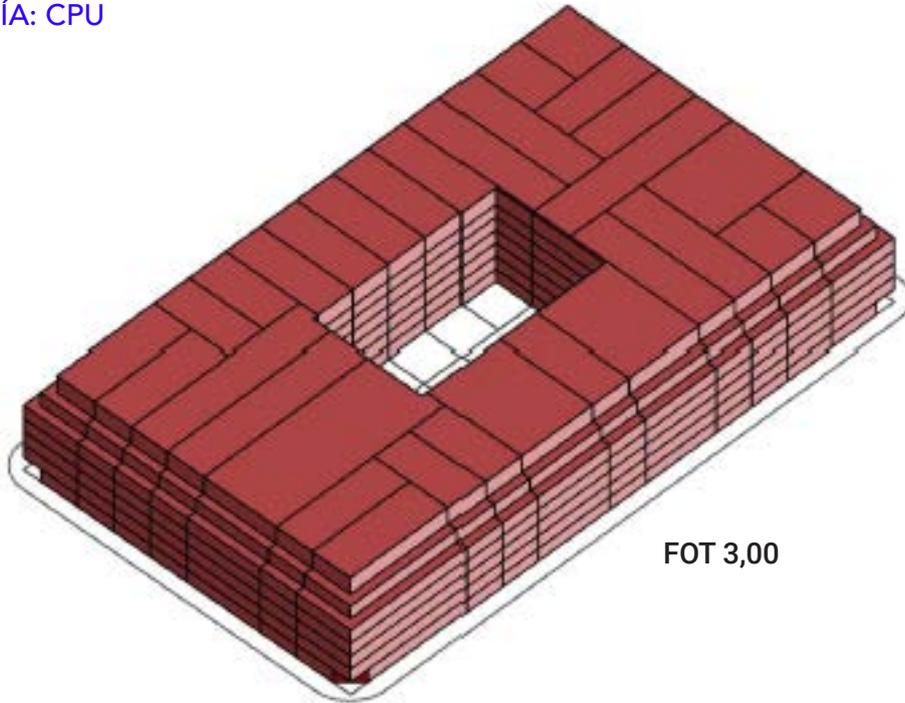


TRAZADO LFI/LIB: CUR



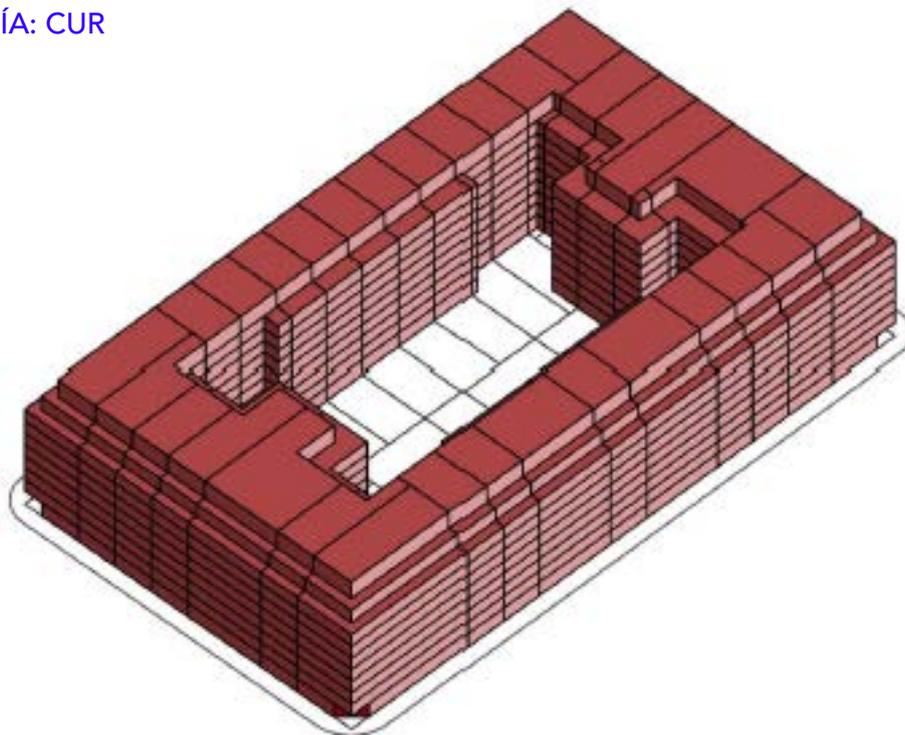
E3 – USAA

AXONOMETRÍA: CPU



FOT 3,00

AXONOMETRÍA: CUR



C3II – USAA

C3 II

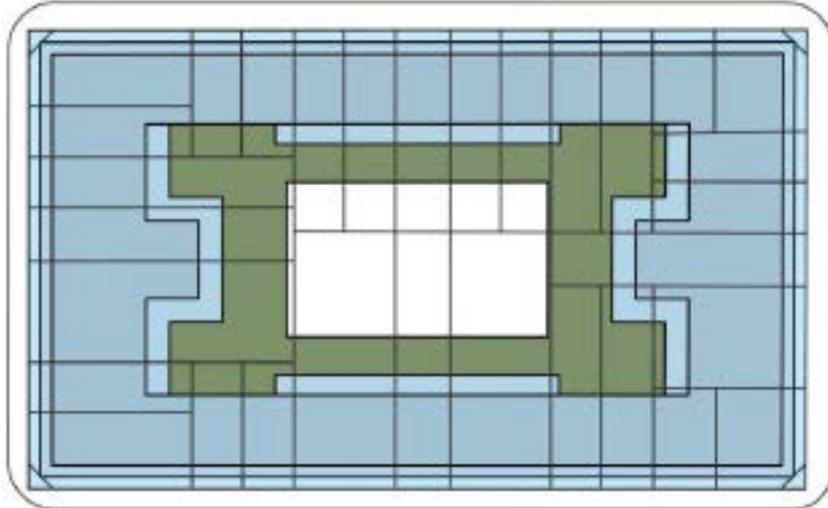
- **Retiro de Frente:** no corresponde.
- **Altura máxima:** 15,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho menor a 17,50 m y 24,00 m más dos retiros en avenidas o calles de ancho mayor a 17,50 m.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: se traza a los 1/3, el basamento tiene una altura máxima de 5,00 m.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 24,00m):** 69.837,30 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Capacidad Constructiva por Volumen (h.máx = 17,50m):** 48.491,42 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.

USAA

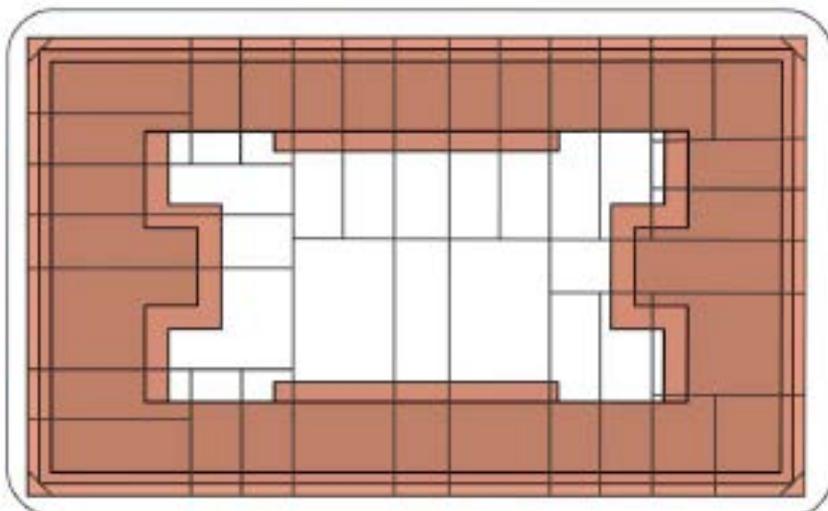
- **Retiro de Frente:** no permitido. Solo si un lindero está consolidado y posee un retiro de frente mayor a 1 m se debe respetar dicho retiro en una franja de 1,50 m (si no se abren vanos) o 3,00 m (si se abren vanos) (Art. 6.4.1.2.b).
- **Altura máxima:** 22,80 m más dos retiros. Por encima del plano límite se permite sobrepasar con tanque de agua, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera hasta una altura de 3,25 m (Art. 6.3.1). Si posee como mínimo el 50% de la azotea como cubierta o techo verde, se puede sobrepasar el plano límite con una altura de 6,40 m (Art. 6.3.1.1).
- **Cantidad de pisos construibles:** PB + 7 pisos + 2 retiros = 10 pisos.
- **FOS:** LFI: se traza a los 1/4 con troneras. LIB: no corresponde, se traza a los 1/3 para subsuelos únicamente ya que no se admite basamento.
- **FOT:** no corresponde
- **USOS:** Grado de Mixtura de Usos de Suelo 4 o 3 (mayoritariamente) o 2 (sobre vías no jerarquizadas) según polígonos graficados en el Mapa de Edificabilidad y Usos (Anexo IV del Código Urbanístico)
- **Capacidad Constructiva por Volumen:** 67.841,51 m². Este cálculo es volumétrico y teórico, no contempla preexistencias, completamientos de tejido, compensaciones de LFI, piezas de ajuste, retiros por consolidados, patios verticales ni espacio urbano propio. En este cálculo si se incluyen las teóricas superficies comunes, que están englobadas en la volumetría. No están computadas las superficies de balcones y los subsuelos.
- **Relación CUR-CPU:** 67.841,51 m² : 69.837,30 m² = **0,97 : 1**
67.841,51 m² : 48.491,42 m² = **1,40 : 1**

C3II – USAA

TRAZADO LFI/LIB: CPU

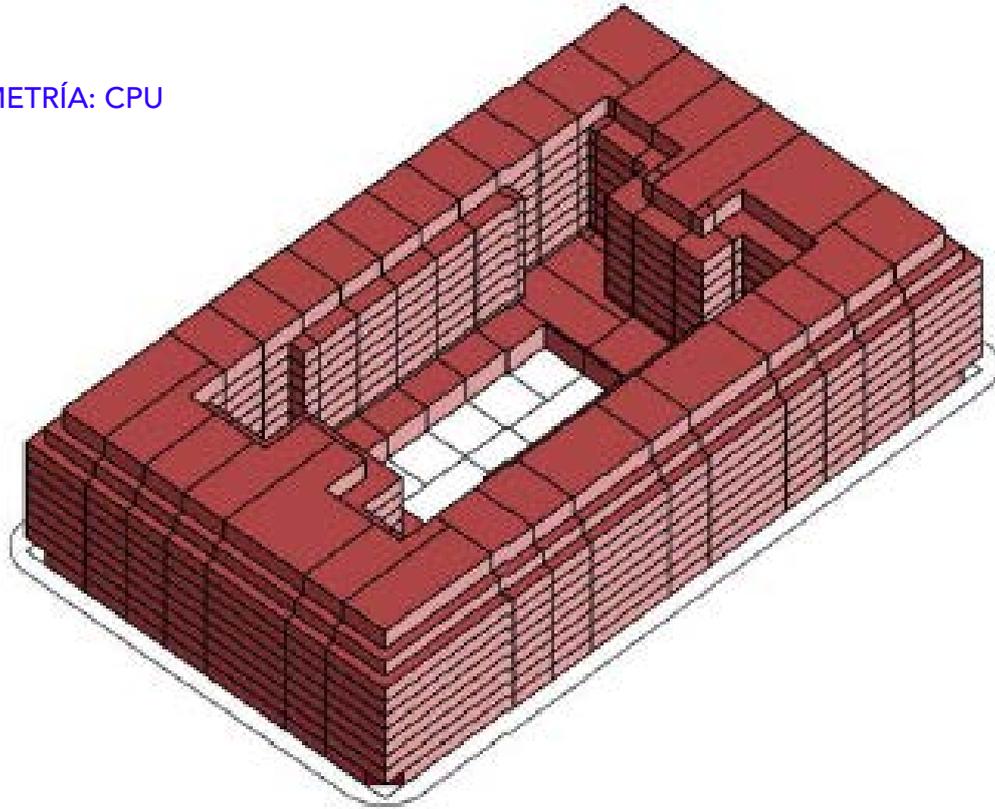


TRAZADO LFI/LIB: CUR



C3II – USAA

AXONOMETRÍA: CPU



AXONOMETRÍA: CUR

