

REFERENCIAS CUADRO 5.4.12.1B DISTRITO APH1

a) Referencias Generales (tanto para obra nueva como para edificios protegidos)

| REFERENCIAS ADOPTADAS | DETALLE |
|-----------------------|--|
| P | Permitido |
| --- | No permitido en el Distrito |
| T | F.O.S. resultante de las normas de tejido. |
| PB | Planta baja |
| PA | Planta alta |
| EC | Edificio completo |
| 50 | Superficie máxima 50 m ² |
| 100 | Superficie máxima 100 m ² |
| 150 | Superficie máxima 150 m ² |
| 200 | Superficie máxima 200 m ² |
| 500 | Superficie máxima 500 m ² |
| 750 | Superficie máxima 750 m ² |
| 1.000 | Superficie máxima 1.000 m ² |
| 1.500 | Superficie máxima 1.500 m ² |
| 2.500 | Superficie máxima 2.500 m ² |
| C | La Subsecretaría efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta |
| UCDI | Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios |
| SA | Sólo se permite el uso en avenidas |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

b) REFERENCIA CARGA, DESCARGA, GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

b.1. Referencias guarda y estacionamiento vehicular

| | |
|----|---|
| 1 | 1 Módulo cada 160 m ² de la superficie total construida |
| 2 | a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250 m ² de la superficie total construida. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio |
| 4 | Con salón de lectura mayor de 500 m ² , 10% de la superficie de dicho salón |
| 7 | 1 módulo cada 75 m ² de la superficie total construida |
| 9 | 1 módulo cada 250 m ² de la superficie total construida |
| 11 | Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000 m ² o más, dos veces dicha superficie b) menor de 5.000 m ² , una vez y media dicha superficie |
| 12 | 1 módulo cada 200 m ² de la superficie total construida |
| 14 | 1 módulo cada 4 aulas |
| 17 | 1 módulo cada 125 m ² de la superficie total construida |
| 18 | 1 espacio de 15 m ² como mínimo, con lado menor, igual o mayor que 2,50 m |
| 19 | Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos que se indican en los siguientes puntos a-b-c, se establecen como cantidad mínima a) Unidades de hasta 60 m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades b) Unidades de mas de 60 m ² hasta 90 m ² de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades c) Unidades de más de 90 m ² de superficie propia, 1 módulo por unidad d) Edificios construidos por la CMV, 1 módulo cada 3 unidades sin rango de superficie |

| 20 | 5% de la superficie total construida | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|-------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--|
| 23 | a) Con internación: - 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales b) Sin internación: 5% de la superficie total construida | | | | | | | | | | | | |
| 25 | 5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Salón de 600 m ² o más: 20% de la superficie total construida | | | | | | | | | | | | |
| 28 | a) 1 módulo cada 3 habitaciones b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 1 módulo cada 120 m ² de la superficie total construida | | | | | | | | | | | | |
| 32 | 1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Deberán solicitarse al Órgano de Aplicación normas especiales en cada caso particular | | | | | | | | | | | | |
| 35a | Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15 m ² por cada módulo requerido según el siguiente cuadro: | | | | | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <th>Número de Módulos</th><th>Superficie total de la unidad de uso</th></tr> <tr> <td>2</td><td>de 500 a 750 m²</td></tr> <tr> <td>3</td><td>de 751 a 1.000 m²</td></tr> <tr> <td>4</td><td>de 1.001 a 1.500 m²</td></tr> <tr> <td>6</td><td>de 1.501 a 2.000 m²</td></tr> <tr> <td>1</td><td>por cada 2.000 m² o fracción</td></tr> </table> | Número de Módulos | Superficie total de la unidad de uso | 2 | de 500 a 750 m ² | 3 | de 751 a 1.000 m ² | 4 | de 1.001 a 1.500 m ² | 6 | de 1.501 a 2.000 m ² | 1 | por cada 2.000 m ² o fracción |
| Número de Módulos | Superficie total de la unidad de uso | | | | | | | | | | | | |
| 2 | de 500 a 750 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 3 | de 751 a 1.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 4 | de 1.001 a 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 6 | de 1.501 a 2.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 1 | por cada 2.000 m ² o fracción | | | | | | | | | | | | |
| 37 | Para remises y autos de alquiler, cada tres(3) autos habilitados deberán constituir una cochera o espacio guardacoches a una distancia igual o menor a 200 m del local | | | | | | | | | | | | |

b.2. Referencias espacios para carga y descarga

| I | a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30 m ² | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|--|---|--|
| | b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30 m ² cada 400 m ² de superficie construida. | | | | | | | | | | | | |
| II | Superficie mínima para carga y descarga de 60 m ² | | | | | | | | | | | | |
| IIIa | Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30 m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación: | | | | | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th><th>Superficie total de la unidad de uso</th></tr> <tr> <td>1</td><td>de 300 a 1.000 m²</td></tr> <tr> <td>2</td><td>de 1.001 a 2.000 m²</td></tr> <tr> <td>3</td><td>de 2.001 a 5.000 m²</td></tr> <tr> <td>1</td><td>por cada adicional de 5.000 m²</td></tr> </table> | Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso | 1 | de 300 a 1.000 m ² | 2 | de 1.001 a 2.000 m ² | 3 | de 2.001 a 5.000 m ² | 1 | por cada adicional de 5.000 m ² | | |
| Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso | | | | | | | | | | | | |
| 1 | de 300 a 1.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 2 | de 1.001 a 2.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 3 | de 2.001 a 5.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 1 | por cada adicional de 5.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| IIIb | Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30 m ² por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacio según la siguiente relación: | | | | | | | | | | | | |
| | <table> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th><th>Superficie total de la unidad de uso</th></tr> <tr> <td>1</td><td>Hasta 300 m²</td></tr> <tr> <td>2</td><td>De 301 a 1.000 m²</td></tr> <tr> <td>3</td><td>De 1.001 a 1.500 m²</td></tr> <tr> <td>4</td><td>De 1.501 a 2.000 m²</td></tr> <tr> <td>1</td><td>por cada adicional de 5000 m² o fracción</td></tr> </table> | Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso | 1 | Hasta 300 m ² | 2 | De 301 a 1.000 m ² | 3 | De 1.001 a 1.500 m ² | 4 | De 1.501 a 2.000 m ² | 1 | por cada adicional de 5000 m ² o fracción |
| Número de espacios para vehículos de carga | Superficie total de la unidad de uso | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Hasta 300 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 2 | De 301 a 1.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 3 | De 1.001 a 1.500 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 4 | De 1.501 a 2.000 m ² | | | | | | | | | | | | |
| 1 | por cada adicional de 5000 m ² o fracción | | | | | | | | | | | | |
| V | 10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30 m ² | | | | | | | | | | | | |
| VII | Deberán solicitarse al Órgano de Aplicación normas especiales en cada caso particular | | | | | | | | | | | | |

NOTA: Estos espacios no podrán ser destinados a otros usos, mientras subsista la actividad

principal.

b.3. Casos Especiales

Estos requerimientos deben ser cumplidos en obras nuevas siendo optativos según el párrafo 5.3.4.1 de este para los edificios que se hallaren en las condiciones descritas en el referido párrafo.

5.1 Usos no consignados.

■ Los usos no consignados en el Cuadro de Usos N° 5.4.12.1, deberán ser expresamente autorizados por la Subsecretaría. En tales casos el interesado deberá presentar una memoria detallada del uso que se pretende implantar; para que la Subsecretaría se pronuncie sobre su inclusión en el citado cuadro y el tratamiento a asignarle.

6. Incentivos

■ Las desgravaciones impositivas previstas en el inciso d) del Capítulo 10.2. "Incentivos" serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA SAN TELMO

| Niveles de protección antigüedad hasta | porcentajes |
|--|-------------|
| Integral | 100 |
| Estructural + de 60 años | 100 |
| Estructural - de 59 años | 80 |
| Cautelar + de 60 años | 65 |
| Cautelar - de 59 años | 40 |

El tributo a desgravar comprende alumbrado, barrido y limpieza, contribución territorial, pavimentos y aceras.

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA AV. DE MAYO

| Niveles de protección antigüedad hasta | porcentajes |
|--|-------------|
| Integral | 100 |
| Estructural + de 60 años | 55 |
| Estructural - de 59 años | 50 |
| Cautelar + de 60 años | 40 |
| Cautelar - de 59 años | 30 |

El tributo a desgravar corresponde sólo a contribución territorial.

La Subsecretaría considerará a los efectos de la aplicación de esta escala los criterios de ponderación consignados en el punto d) del Capítulo 10.2. Incentivos.

5.4.12.2 Distrito APH 2 - Parque 3 de Febrero

■ Ordenanza N° 47.677 (B.M. N° 19.863, Publ. 7/9/1994).

5.4.12.2.1. - Aféctase a APH -Área de Protección Histórica al "Parque 3 de Febrero" de acuerdo a los términos de la Sección 10 Protección Patrimonial ítem 10.1.3.2.2. Protección Ambiental, del Código de Planeamiento Urbano (AD. 610).

5.4.12.2.2. - El Órgano de Aplicación elaborará las disposiciones específicas de protección ambiental, considerando la expresa prohibición de realizar obras o actividades de carácter permanente o transitoria que por sus características impida la libre circulación, altere su paisaje o constituya fuente de contaminación.

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:

- Justificación que sustente su incorporación a la norma.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

- Justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección.
- Expresarán los efectos que su implantación producirá en la estructura urbana de la ciudad.
- Definirán las limitaciones que en cuanto a Uso del Suelo afectado hayan de adaptarse.
- Asimismo deberán contar con una evaluación completa de las consecuencias Sociales y Económicas de su ejecución, un estudio de factibilidad económica y financiera para llevarlos a cabo y la definición de las medidas necesarias para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.
- En ningún caso los APH podrán contradecir el espíritu de las normas de este Código en su función de instrumento de ordenador integral de la ciudad.

Las justificaciones requeridas se concretarán en un proyecto de Norma que incluya los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Estudio económico - financiero.
- e) Etapas de Implementación.
- f) Normas de protección que podrán incluir:

Normas necesarias para mantener el estado de los bienes, a fin de salvaguardar su significación patrimonial.

Normas necesarias para cambiar los usos a admitir y modificar, si resultase conveniente, el aspecto exterior de los bienes y su estado, a fin de mejorar las características perceptivas.

Normas precisas para ordenar, mejorar y armonizar la configuración de los espacios abiertos y construidos.

Prohibición de construir o de habilitar usos que contradigan las disposiciones vigentes.

El Poder Ejecutivo pondrá en vigencia la propuesta de norma elaborada en un todo conforme con el presente mediante el dictado del pertinente decreto de ratificación.

5.4.12.3 Distrito APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

1) - Carácter:

El conjunto urbano que tiene su origen en una Ordenanza sancionada el 1º de diciembre de 1911 que dispuso la creación de Barrios Parques en la ciudad, se define por la combinación de una trama de calles rectas y otra de diseño curvo o irregular, que generan un tejido urbano diferenciado, caracterizado en general por una baja densidad en el uso del suelo.

En el sector de Grand Bourg predominan edificios exentos rodeados de jardines, configurando un tejido consolidado abierto, en general de marcada unidad estilística y calidad arquitectónica. Posee un equilibrio entre los elementos naturales, árboles y jardines, donde el espacio exterior privado se integra al espacio público.

Palermo Chico se caracteriza por un tejido consolidado cerrado, con predominio de retiros, donde el espacio público se transforma en un espacio local, casi doméstico y las viviendas de distintos estilos logran un eclecticismo que, sin embargo, conserva la unidad formal del conjunto.

2) - Delimitación:

El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.3a.

3) - Parcelamiento:

Se admitirá la conformación de nuevas parcelas. La superficie mínima de las parcelas resultantes no debe ser inferior a 300m² ni superior a 1000m².

4) - Obligación de Proteger:

4.1 - Protección Especial

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.3b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados APH3 Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico".

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 - Normas Para Inmuebles Catalogados

Independientemente de los niveles de protección que cada edificio catalogado posea, se deben restaurar en caso de deterioro los revoques simil piedra existentes en las fachadas de los edificios.

En el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 3 Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 Normas Para Inmuebles No Catalogados.**4.1.1.2.1 Normas Particulares por Zona**

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en cuatros zonas (ver Plano N° 5.4.12.3a)

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 3", se regirán por:

Zona 1

Carácter: Zona destinada al uso residencial exclusivo de densidad media, con viviendas individuales y colectivas.

Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

Disposiciones particulares.

Edificios entre medianeras:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1.5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1.3$$

F.O.S. = El que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1a.

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias 3m. En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas líneas oficiales. El propietario podrá determinar la L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Edificio de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2 \quad r = h'/d' = 3$$

Retiro de frente mínimo: 3m

Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

| F.O.S. | F.O.T. MÁXIMO |
|-------------------|---------------|
| Más del 40% | 1.6 |
| 40% a más del 30% | 1.7 |
| 30% a más del 23% | 1.8 |
| 23% a 15% | 1.9 |
| Menos del 15% | 2.0 |

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1a.

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por los arts. 4.5.2 y 4.6.4.

Zona 2

Carácter: Zona destinada al uso residencial exclusivo, con viviendas individuales y colectivas de densidad media-baja y altura limitada.

Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

F.O.S. = El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bl.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela. En los casos de los techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias de 3m. En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas líneas oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1 \qquad r = h'/d' = 1,5$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

F.O.S. = El que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bl.

Retiro de frente mínimo: 3m

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Usos: Los que resulten de aplicar las Disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bl.

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos 4.5.2 y 4.6.4.

Zona 3

Carácter: Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

Edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3 \qquad r = h'/d' = 5$$

Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$r = h'/d' = 5$$

$$\text{F.O.T. básico} = 3$$

Se admitirán distintos factores de ocupación total de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

$$\text{F.O.T. máximo} = 3 \times A / 12,5$$

siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio.

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2al.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2al.

Zona 4

Carácter: Zona residencial exclusiva de densidad media-baja y altura limitada.

Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3 excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de 450 m².

Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares:

Serán de aplicación las normas del Distrito R1b con excepción de lo relativo al F.O.S. (Factor Ocupación del Suelo), que será del 50%, lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 y de lo previsto en los arts. 4.2.3 y 4.3.6 "Línea de Frente Interno", que no serán de aplicación en esta zona.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1, para el Distrito R1.

Observaciones:

1) El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 4.5.2 y 4.5.3.

2) No podrán realizarse accesos vehiculares a las parcelas desde la calle Jerónimo Salguero.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental Ámbito Consolidado

Corresponde a la totalidad del espacio público del Distrito.

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras a Calzadas:

Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.

b) Marquesinas:

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

c) Toldos:

Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo en los locales comerciales. En el caso de las viviendas, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d) Publicidad:

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los letreros permitidos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

e) Forestación:

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos

Protección especial: Se deberán respetar las especies arbóreas existentes en la Parcela

1c, de la Manzana 36, Sección 15, Circunscripción 19.

Se prohíbe la tala o el trasplante de las especies vegetales incluidas en la parcela. El jardín debe ser mantenido y protegido de su destrucción. Se debe reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años lo deterioren.

En el caso de conjuntos de especies arbóreas se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones especiales generadas para el conjunto.

f) Iluminación, Señalización y Sonido:

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos.

Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto, reemplazándose por otros de igual diseño en caso de deterioro.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g) Mobiliario Urbano:

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

h) Empresas de Servicios Públicos:

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Las Empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

i) Muros Visibles desde la Vía Pública:

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según el diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privados de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

j) Plazos:

El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas, será de cinco años, contados a partir de la promulgación de la Ley N° 536, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente.

4.1.2.2.1 Plaza Grand Bourg, Plaza Rufino de Elizalde, Plaza Bélgica y Plazoleta Eduardo Racedo.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existente; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Rigen los incisos: a), d), e), f), g) y h) contenidos en el punto 4.1.2.2.

5) Incentivos:

Las desgravaciones impositivas previstas en el art. 10.2.4 serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

| NIVELES DE PROTECCIÓN | ANTIGÜEDAD HASTA | PORCENTAJE |
|-----------------------|---------------------|------------|
| Integral | | 100,00 |
| Estructural | > de 60 años | 55,00 |
| Estructural | ≤ de 60 años | 50,00 |
| Cautelar | > de 60 años | 40,00 |
| Cautelar | ≤ de 60 años | 30,00 |

El tributo a desgravar comprende sólo la Contribución Territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del art. 10.2.4.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

Previamente a la aprobación de planos de obra, conformación de nuevas parcelas, usos comerciales y demoliciones en todo el Distrito, el Organismo de Aplicación cursará notificación a las asociaciones vecinales de la zona para que emitan su opinión en el plazo de 15 días hábiles.

7) Tramitaciones

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del art. 5.4.12.

8) Normas Complementarias y Especiales

a) Ley N° 536 B.O.C.B.A. N° 1113 Pub. 18/1/2001.

Artículo 7° - Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los 5 años de la puesta en vigencia de la presente ley.

Artículo 8° - La catalogación de los inmuebles protegidos correspondientes al Distrito APH3 no faculta la autorización en estos inmuebles, como así tampoco en las parcelas frentistas o adyacentes, de usos no contemplados en el Cuadro de Usos correspondiente a los respectivos distritos.

b) Ley N° 611 B.O.C.B.A. N° 1227, Publ. 5/7/2001.

Artículo 1° - Apruébanse para la Fracción B, Manzana 114, Sección 21, Circunscripción 18, las siguientes normas de tejidos y usos:

a) F.O.T. (Factor de Ocupación Total) máximo = 1,47. Para el cálculo de dicho cómputo no se considerarán las superficies destinadas a las salas técnicas necesarias para el desarrollo de las instalaciones del edificio, con características de edificio inteligente.

b) Altura máxima: +20,82m, con plano límite a + 21,77m. Asimismo, el volumen de acceso sobre la Av. Pte. Figueroa Alcorta no podrá superar el nivel + 14,06m, de acuerdo con lo graficado en la documentación obrante a fs. 21 a 35 del Expediente N° 27.337/99, cuya copia autenticada forma parte como Anexo I de la presente ley.

c) Requerimiento mínimo de estacionamiento = 32 módulos.

d) Carga y descarga = 1 módulo de 60 m²

e) Uso: uso exclusivo Museo Clase I.

Artículo 2° - Dentro del plazo de treinta (30) días corridos a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, el recurrente deberá presentar la documentación de obra correspondiente ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, de no hacerlo así caducará de pleno derecho lo autorizado precedentemente.

Artículo 3° - Dentro del plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, deberán estar concluidas las obras autorizadas.

Artículo 4° - Si por cualquier circunstancia se modificara en forma total o parcial lo especificado en el art. 1° de la presente ley, los propietarios deberán ejecutar a su exclusivo costo y

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

cargo las obras necesarias para adecuar lo construido al F.O.T. (Factor de Ocupación Total) que resulte permitido para el distrito de zonificación al cual pertenece el inmueble.

Artículo 5° - Los alumnos y estudiantes de cualquier nivel, los jubilados y los pensionados, que acrediten su condición de tales, y las personas con necesidades especiales, tendrán acceso libre y gratuito al museo autorizado en el art. 1°.

5.4.12.4 Distrito APH 4 - Entorno Estación Belgrano "R"

■ (Ley N° 68 B.O.C.B.A. N° 540, Publ. 30/9/98)

1) Carácter: Está dado por la particular inserción de un conjunto de edificios de una estación de ferrocarril en un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

2) Delimitación: Polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 15 de la Manzana 55, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 54 frentistas a la calle Zapiola, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 9a de la Manzana 53 A, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 46 frentistas a la calle Mariscal Antonio J. de Sucre, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 1c de la Manzana 38, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 39 frentistas a la calle Capitán General Ramón Freire, hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas de la misma manzana frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 4 de la Manzana 31, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 32 frentistas a la calle Conde, por esta línea hasta la línea de fondo de la Parcela 1 de la Manzana 33, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 41 frentistas a la calle Juramento, por esta línea hasta su intersección con vías del F.C.G.B.M., por las vías del F.C.G.B.M. hasta su intersección con la prolongación de la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría. Todas las manzanas pertenecen a la Circunscripción 16 Sección 39; según Plano de zonificación y Plano N° 5.4.12.4a.

3) Obligación de proteger:

3.1 Protección especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos N° 5.4.12.4b y N° 5.4.12.4c, respectivamente y en el "Listado de Inmuebles Catalogados - Distrito APH4". Las Manzanas 47 A y 47 B, conforman junto con la Manzana 40 A (Plaza Castelli) - Distrito UP, la Zona 4 indicada en el Plano N° 5.4.12.4a.

3.1.1 Protección edilicia:

3.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el listado de Inmuebles Catalogados - APH4, se consignan los niveles de protección especial para cada predio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C).

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS - APH4

| Circunscripción | Sección | Manzana | Parcela de Frentes | Cantidad | Calle | Puertas | CAT. |
|-----------------|---------|---------|--------------------|----------|-------|------------|------|
| 16 | 39 | 31 | 4 | 2 | Conde | 1990 | C |
| 16 | 39 | 32 | 1 | 2 | Conde | 2006/08/10 | E |
| 16 | 39 | 32 | 2 | 1 | Conde | 2020/24/36 | E |
| 16 | 39 | 32 | 3 | 1 | Conde | 2040 | C |

| Circunscripción | Sección | Manzana | Parcela de Frentes | Cantidad | Calle | Puertas | CAT. |
|-----------------|---------|---------|--------------------|----------|--|------------------|------|
| 16 | 39 | 32 | 4 | 1 | Conde | 2050 | C |
| 16 | 39 | 32 | 6 | 2 | Conde | 2066/84 | E |
| 16 | 39 | 38 | 1 | 2 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1898 | C |
| 16 | 39 | 39 | 13c | 2 | Conde | 1902 | E |
| 16 | 39 | 39 | 12 | 1 | Echeverría | 3252/56/60/68/74 | E |
| 16 | 39 | 39 | 1 | 2 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1902 | E |
| 16 | 39 | 39 | 8 | 1 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1944/46 | C |
| 16 | 39 | 39 | 6 | 1 | Capitán Gral. Ramón Freire | 1968 | C |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Pasaje Subterráneo | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Tanque de agua y bomba | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Estación Belgrano "R" | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 A | | 3 | Edificio anexo a estación | s/Nº | E |
| 16 | 39 | 47 B | Fracc. A | 4 | Acceso Túnel bajo nivel | s/Nº | E |
| | | | | 4 | Cabina de señales (Zona de vías anexa a M. 47B-Fracc. B) | s/Nº | E |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Los Grados de Intervención se determinarán por aplicación de lo establecido en el punto N° 4.1.2 del art. 5.4.12 Distrito Área de Protección Histórica.

En la Parcela 9a de la Manzana 53 A de la Sección 39 toda construcción a materializarse deberá respetar la forestación existente (palmeras).

3.1.1.2 Normas para predios no catalogados:

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados - Distrito APH4, se regirán por las normas de tejido de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 5.4.12.4a.

Zona 1:

1. Parcelamiento:

1.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400m² y una máxima de 900m², debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

2. Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

2.1 Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de 4m por 8m, a nivel de la cota de la parcela establecida por la Dirección de Catastro.

2.1.1 Línea de Frente Interno

Deberán cumplirse con las disposiciones generales vigentes con la Sección 4 (AD 610.10/15) y en la Sección 5 (AD 610.16/29) para el Distrito R1b.

2.1.2 Altura Máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir,

los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80m a partir de la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro, sobre los planos límite generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, que permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80m por sobre la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro (ver Fig. N° 5.4.6.29a.)

En ningún caso ni aun en los de techos inclinados o de Planta Baja libre, podrán sobrepasarse los planos límite fijados, con excepción de antenas de uso exclusivo para el inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de Contaminación Ambiental.

2.1.3 Cuerpos Salientes: De los planos límite en el punto 2.1.2 no podrán sobresalir cuerpos, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de 0,30m de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de 1 m sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

2.1.4 Retiros Mínimos Obligatorios: Las construcciones que se levanten en las parcelas intermedias se retirarán 3m de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de 3m sobre uno de los frentes y de 1m sobre el otro, pudiendo el propietario elegir sobre cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de 3m de la línea divisoria de la parcela lindera deberá materializarse el retiro de 3m (ver Fig. N° 5.4.6.29b y c)

2.1.5 Ocupación del Suelo.

F.O.S. máx.: según normas de tejido.

F.O.T. máx.: 1 (uno).

En este Distrito la restricción del F.O.T. se aplicará a toda construcción sin excepción de uso. Las superficies cubiertas no computables en el F.O.T. según la definición del Parágrafo 1.2.1.3 (AD 610.4) de este Código no podrán exceder el 20% del total de la superficie cubierta edificable de la parcela.

Zona 2:

1. Parcelamiento:

Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$F.O.T. \text{ Básico} = 2,5$$

Se admitirán distintos factores de ocupación total de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. \text{ máximo} = F.O.T. \text{ básico} \times A/12,5$$

Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección de Catastro. En el caso que el ancho varíe en la cuadra se adoptará el valor promedio.

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

Zona 3:

1. Parcelamiento:

Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$F.O.T. \text{ Básico} = 2$$

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

3.1.2 Protección ambiental:

Nivel 1 Ámbito consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 5.4.12.4b

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

- Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán con baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo. No poseerán faldones laterales. No llevarán anuncio de ningún tipo.

c) Publicidad: En la fachada de los inmuebles del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en la Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios.

d) Forestación: En el espacio libre público y privado se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

e) Cercas y aceras: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 4.2.b) del Parágrafo 5.4.6.29, Distrito U28.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, tanto en los edificios privados como los pertenecientes al ferrocarril, además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen y sus referentes tipológicos según corresponda.

g) Señalización y alumbrado: Los elementos de señalización y alumbrado se pintarán en tonos uniformes y armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa tendrán coherencia y unidad cromática; las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para fijación de altavoces, reflectores u otros elementos ajenos a su función específica.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Empresas de servicios públicos: Es de aplicación de lo dispuesto en el punto 5.3 del Parágrafo 5.4.6.29, Distrito U28. Las empresas de servicios públicos o privados deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

- Predios con protección ambiental particularizada: Se mantendrá la forestación graficada en el Plano N° 5.4.12.4c; toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y adecuación funcional que se derive de las actuales funciones ferroviarias será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

En el andén norte de la estación (contigua a la Manzana 47B) la zona de la vía muerta deberá ser cuidada y parquizada pudiendo utilizarse como soporte de vagones destinados a usos culturales.

Se mantendrá el actual acceso al túnel peatonal ubicado en la Fracción A de la Manzana 47B.

La Fracción B de la Manzana 47B es zona destinada a espacio verde o parquizado de uso público. El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4) Usos:

4.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Catalogados APH 4 y en los predios ferroviarios, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

4.2 Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH 4, se regirán por las normas de uso correspondientes a los distritos de zonificación vigentes, según el siguiente cuadro:

| Zonas | Distritos de Zonificación |
|----------------------|---------------------------|
| Zona 1 ¹⁾ | U28 |
| Zona 2 | R2aII |
| Zona 3 | C3II |

5) Incentivos:

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 6 "Incentivos" del Parágrafo 5.4.12.1. La escala a considerar se regirá por lo establecido por el cuadro de "Desgravación Tributaria para San Telmo" del punto antes citado.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

La Sociedad de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo de Aplicación así lo requiera; su opinión no será vinculante.

7) Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones del artículo 5.4.12.

8) Catalogación: Incorpórase al catálogo previsto en el Capítulo 10.3 "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano, el "Listado de Inmuebles Catalogados-APH4" parágrafo 5.4.12.4, Distrito APH4.

5.4.12.5 Distrito APH 5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas

1) Carácter: El área abarca el conjunto que forma la Plaza Colombia -que conserva especies vegetales de calidad-, la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los frentistas a todo el conjunto, los cuales conforman un sector de interés público barrial socialmente reconocido. La Plaza y su entorno configuran un área de valor ambiental con edificios de valor arquitectónico de diversas épocas y estilos.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.5a.

3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m² de superficie.

4) Obligación de Proteger.

4.1 Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.5b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH5 ámbito Iglesia Santa Felicitas.

4.1.1 Protección edilicia.

4.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH5 ámbito Iglesia Santa Felicitas se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH5, ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

| Circ. | Sec. | Manz. | Parc. | Dirección | Protección |
|-------|------|-------|-------|----------------|------------|
| 3 | 8 | 1 | 19a | Pinzón 1617/23 | C |
| 3 | 8 | 1 | 21a | Pinzón 1605/11 | E |

1) Los inmuebles frentistas a la calle Echeverría comprendidos entre los ejes de las calles Capitán General Ramón Freire y Conde (M. 39, Sección 39, Circ. 16) se regirán por lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C3.

| Circ. | Sec. | Manz. | Parc. | Dirección | Protección |
|-------|------|-------|-------|---------------------------|------------|
| 3 | 8 | 1 | 21b | Isabel la Católica 489/93 | C |
| 3 | 8 | 11 | 14 | Pinzón 1599 | E |
| 4 | 10 | 14 | 1 | Brandsen 1604/06 | C |
| 4 | 10 | 14 | 2 | Brandsen 1608/10/12 | C |
| 4 | 10 | 14 | 26 | Isabel la Católica 645/47 | C |
| 4 | 10 | 36 | 1 | Azara 605/07 | C |
| 4 | 10 | 36 | 2 | Brandsen 1414/16 | C |
| 4 | 10 | 36 | 3 | Brandsen 1424/26 | E |
| 4 | 10 | 36 | 4 | Brandsen 1430 | C |
| 4 | 10 | 36 | 5 | Brandsen 1444 | I |
| 4 | 10 | 36 | 6 | Brandsen 1542 | C |
| 4 | 10 | 36 | 7 | Brandsen 1458/60 | C |
| 4 | 10 | 36 | 8 | Brandsen 1468/70/72 | C |
| 4 | 10 | 36 | 9 | Brandsen 1474/76 | C |
| 4 | 10 | 36 | 10 | Brandsen 1486/88/94 | E |
| 4 | 10 | 36 | 11 | Brandsen 1496/98 | E |
| 4 | 10 | 36 | 12 | Brandsen 1502/04/08 | C |
| 4 | 10 | 36 | 13 | Brandsen 1510 | C |
| 4 | 10 | 36 | 14 | Brandsen 1528/34 | C |
| 4 | 10 | 36 | 16 | Brandsen 1592 | C |
| 4 | 10 | 36 | 17 | Brandsen 1594/96 | C |
| 4 | 10 | 36 | 18 | Isabel la Católica 622/30 | C |
| 4 | 10 | 37 | 1 | Pinzón 1480 | E |
| 4 | 10 | 37 | 2 | Isabel la Católica s/Nº | I |
| 4 | 10 | 37 | 8a | Brandsen 1491 | C+ |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

4.1.1.2 Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el "Listado de inmuebles Catalogados Distrito APH5, Ámbito Iglesia Santa Felicitas, se regirán por las siguientes normas:

1. Se permitirá únicamente edificios entre medianeras. Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a: Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura máxima de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela. F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B. No se admiten retiros de frente parcial o total en todo el desarrollo de la fachada.

2. En los casos de edificios adyacentes a otros catalogados, que linden con edificios de mayor altura, será posible el enrase por sobre la altura del edificio protegido, siempre y cuando se materialice la fachada lateral.

4.1.2 Protección ambiental:

4.1.2.1 Protección ambiental ámbito preconsolidado: El Organismo de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

a. Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcareas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b. Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

c. Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubre. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d. Publicidad: Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de las mismas. Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito.

e. Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se harán atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

f. Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

g. Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h. Empresas de servicios públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o Privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i. Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j. Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k. Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (5) años, contados a partir de la promulgación de la presente ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente, a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del art. 5.4.12.

4.1.2.2.1 Plaza Colombia:

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la

aprobación del Organismo de Aplicación. Rigen los incisos: a), d), e), f), g), h), j), y k) contenidos en el punto 4.1.2.2 de la presente.

5) Usos.

5.1 Usos en inmuebles catalogados.

En los edificios incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH9, Ámbito Iglesia Santa Felicitas, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados.

Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2b1.

6) Incentivos.

Las desgravaciones previstas en el inciso d) del Capítulo 10.2 Incentivos serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

| Niveles de Protección | Antigüedad | Porcentaje hasta |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Integral | | 100 |
| Estructural | = o + de 60 años | 100 |
| Estructural | Hasta 60 años | 80 |
| Cautelar | = o + de 60 años | 65 |
| Cautelar | Hasta 60 años | 40 |

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el punto d) del Capítulo 10.2 Incentivos.

7) Organismos de aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

8) Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones, del artículo 5.4.12 Distrito áreas de protección histórica.

5.4.12.6 Distrito APH 6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón

1) Carácter: La Basílica, la residencia de los sacerdotes y el Colegio de escala monumental, en continuidad con el Parque Leonardo Pereyra, espacio verde a escala barrial, constituyen un hito de importancia en el barrio, referente de sus habitantes.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.6 a.

3) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m² de superficie.

4) Obligación de proteger:

4.1 Protección especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.6b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6 Ámbito Basílica Sagrado Corazón".

4.1.1 Protección edilicia.

4.1.1.1 Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6 Ámbito Basílica Sagrado Corazón se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, clasificados en Integrales (I) y Estructurales (E).

**LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH6, AMBITO BASÍLICA
SAGRADO CORAZÓN**

| Circ. | Secc. | Manzana | Parc. | Dirección | Protección |
|-------|-------|---------|-------|--------------------------|------------|
| 2 | 26 | 35b | A | Av. Vélez Sarsfield 1319 | E |
| 2 | 26 | 35b | A | Av. Vélez Sarsfield 1373 | I |

4.1.1.2 Normas para predios no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ámbito Basílica Sagrado Corazón, se regirán por las siguientes normas:

Tipología Edilicia: Sólo se permitirán edificios entre medianeras.

Tejido: cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura Máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano límite inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B. No se admitirán retiros de frente total o parcial en todos los niveles.

4.1.2 Protección ambiental.

4.1.2.1 Protección ambiental ámbito potencial: El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 Grados de intervención ambiental.

a. Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b. Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.

c. Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d. Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de la fachada.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier otro tipo de publicidad en medianera o sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito.

e. Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, debiendo someterse el proyecto al Organismo de Aplicación, quien deberá consultar a la Dirección General de Espacios Verdes.

f. Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o

publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

g. Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h. Empresas de servicios públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o Privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i. Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j. Actividades en la vía pública: El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de autorizar en la vía pública actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k. Plazos: El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (5) años, contados a partir de la promulgación de la presente ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente, a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del art. 5.4.12.

5) Usos.

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH6, Ambito Basílica Sagrado Corazón", el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2b.

6) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el inciso d) del Capítulo 10.2 Incentivos serán otorgados para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

| Niveles de protección | Antigüedad | Porcentaje hasta |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Integral | | 100 |
| Estructural | = o + de 60 años | 100 |
| Estructural | Hasta 60 años | 80 |
| Cautelar | = o + de 60 años | 65 |
| Cautelar | Hasta 60 años | 40 |

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

El Organismo de Aplicación considerará: a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el punto d) del Capítulo 10.2 Incentivos.

7) Organismos de aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

8) Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7) Tramitaciones, del artículo 5.4.12 Distrito áreas de protección histórica.

5.4.12.7 APH 7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto Ferrocarril General Roca, desde calle Benito Quinquela Martín hasta Estación Hipólito Yrigoyen.

■ (Ordenanza N° 51.981, B.O. N° 337, Publicada 3/12/97)

5.4.12.7.1 La Jefatura de Gobierno, a través de los organismos competentes, deberá elaborar y proponer para su aprobación y posterior incorporación al art. 5.4.12 "Distritos Áreas de Protección Histórica-APH" de este Código, las normas correspondientes a este Distrito APH.

5.4.12.8 APH 8 - Área Aledaña Parque Lezama

- (Ordenanza N° 51.981, B.O. N° 337, Publicada 3/12/97)

5.4.12.8.1 La Jefatura de Gobierno, a través de los organismos competentes, deberá elaborar y proponer para su aprobación y posterior incorporación al art. 5.4.12 "Distritos Áreas de Protección Histórica-APH" de este Código, las normas correspondientes a este Distrito APH.

5.4.12.9 APH 9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)

- (Ley N° 693 B.O. N° 1356, Publicada 10/1/02).

5.4.12.10 APH 10 - Esquina Homero Manzi - San Juan y Boedo

- (Ley N° 67 B.O. N° 538, Publicada 28/9/98).
Comprende el inmueble sito en Av. San Juan 3601.
Protección: protección cautelar y grado de intervención 3.

5.4.12.11 APH 11 - Confitería Las Violetas

- (Ley N° 170)
Comprende el inmueble sito en la esquina de Rivadavia y Medrano, esquina Noreste.

5.4.12.12 APH 12 - Confitería La Ideal

- (Ley N° 141, B.O. N° 643, Publicada 2/3/99).
Comprende el inmueble sito en Suipacha 384.
- (Ley N° 520, B.O. N° 1104, Publicada 5/1/01).

5.4.12.13 APH 13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera - Colegio San José

- (Ley N° 201, B.O. N° 742, Publicada 27/7/99)
Delimitado por las calles Bartolomé Mitre, Azcuénaga, Tte. Gral. Juan Domingo Perón y Larrea; manzana 26, sección 9, circunscripción 11.
- (Ley N° 545, B.O. N° 1181, Publicada 27/4/01)

5.4.12.14 APH 14 - Ámbito Recoleta

- (Ley N° 206, B.O. N° 752)
Conformado por el Cementerio de la Recoleta, Centro Cultural Complejo Museológico Municipal, Museo Palais de Glace, Plaza Intendente Alvear, Plaza San Martín de Tours, Plaza Ramón J. Cárcano, el cantero Chabuca Granda y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar.

5.4.12.15 APH 15 - Casco Histórico de Flores

- Delimitación: Polígono delimitado por las parcelas frentistas (vereda norte) de la calle Bacacay, desde el eje de la calle Condarco, hasta la intersección con el eje de la Av. Boyacá, parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay hasta el eje de la calle Caracas, por su eje hasta las vías del FF.CC. Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez- Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por éste hasta su intersección con el eje de las calles Pedernera - José G. de Artigas, hasta el límite sur del Pasaje

sin denominación oficial, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por ésta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Porteña.

ZONA 1: Ámbito calle Bacacay: comprende las parcelas frentistas de las veredas norte y sur desde Condarco hasta el eje de la Av. Boyacá.

ZONA 2: Ámbito Pasaje La Porteña

ZONA 3: Ámbito Basílica y Plaza.

Edificios a catalogar:

- 1- Casa Antonio Millán (fuera del polígono): Av. Juan B. Alberdi 2476.
- 2- Entorno y Plaza Pueyrredón
- 3- Basílica San José de Flores
- 4- Banco Nación: Av. Rivadavia 7000
- 5- Ex Banco Español: Av. Rivadavia 6902
- 6- Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53
- 7- Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834
- 8- Casa Piana: Membrillar 68
- 9- Escuela Florencio Varela: Caracas 10
- 10- Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
- 11- Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yermal 2370
- 12- Estación del Ferrocarril: Pasaje sin número
- 13- Escuela Fernando Fader: Pasaje La Porteña 36
- 14- Casa La Antonia: Terrada 212
- 15- Casas Chorizo: Terrada 203 y 227
- 16- Casa Rodríguez: Bacacay 2772
- 17- Casa Escalada: Condarco 206
- 18- Pasaje Marcoartú: Bolivia 202, 220, 224 y vías
- 19- Vivienda Colectiva: Bacacay 2570
- 20- Monumento Histórico Casa Marcó del Pont: General José G. de artigas 206
- 21- Casa de Agustín Magaldi: General José G. de artigas 200
- 22- Casa Blanco: General José G. de artigas 225
- 23- Casa de Alejandro Rosa: Fray Cayetano Rodríguez 207
- 24- Casa Fernández Ramos: Caracas 218
- 25- Mansión de Flores: Yermal 2217 al 2291
- 26- Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
- 27- Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
- 28- Viviendas Chacón: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyacá 146
- 29- Ex Teatro de Flores
- 30- Ex Cine Pueyrredón
- 31- Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57, Circunscripción 5.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

5.4.12.16 DISTRITO APH 16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

1) **Carácter:** El área abarca el conjunto que forman los pasajes Rivarola y La Piedad cuya fisonomía singular en el contexto de la cuadrícula de Buenos Aires obliga a asegurar su protección. La homogeneidad edilicia de ambos pasajes, así como las cualidades arquitectónicas y ambientales que lo caracterizan, creando ámbitos silenciosos en el contexto de un área céntrica, contribuyen a asegurar la calidad de vida de la población.

2) **Delimitación:** Polígono que figura en el Plano N° 5.4.12.15

3) **Parcelamiento:** Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m² de superficie.

4) **Obligación de Proteger**

4.1 **Protección Especial:** Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.15 y en el Listado de Inmuebles Catalogados APH 16.

4.1.1 **Protección Edilicia.**

4.1.1.1 Normas para Predios Catalogados: En el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 16" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E), Cautelares (C) y Ambientales (A).

4.1.1.2 Normas para Predios no Catalogados: Los predios del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados APH 15" se regirán por:

1. Se permiten basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

a. Basamentos:

Altura máxima: 7,00m por encima de la cota de parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1

b. Entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

$$R = h/d = 3,5$$

c. Edificios de perímetro semilibre.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

$$R = h/d = 4,5 \quad r = h'/d' = 6$$

d. F.O.T. 5

e. F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 según lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1 no se admiten retiros de frente parcial o total.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental Ámbito Potencial

a. Aceras y Calzadas:

Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b. Marquesinas

Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiese formado parte del proyecto original.

c. Toldos

Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañado por el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

d. Publicidad

Sólo se permitirán anuncios frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada.

Está prohibido el emplazamiento de anuncios en formas saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

e. Forestación

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

f. Iluminación, Señalización y Sonido.

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. No se permitirán ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

g. Mobiliario Urbano.

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

h. Empresas de Servicios Públicos.

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 5.3 del párrafo 5.4.6.29, Distrito U28. Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otros elementos que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las Empresas de Servicios Públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo de Aplicación.

i. Muros Visibles desde la Vía Pública.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

j. Actividades en la Vía Pública.

El Organismo de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

k. Plazos.

El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos, y marquesinas será de dos años, contados a partir de la promulgación de la presente ley, siempre que se encuentren en buen estado de conservación y que no hayan sido instalados clandestinamente a efectos de cumplimentar los términos del punto 6.2.1 del art. 5.4.2.

5) Usos.

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Parcelas Catalogadas APH 16, el Organismo de Aplicación efectuará en cada paso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 Usos en Inmuebles No Catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C2.

6) Organismo de Aplicación: Es la Dirección de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

7) Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7 Tramitaciones del artículo 5.4.12.

5.4.12.17 DISTRITO APH 17 - Plaza Mitre

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación R2a a las Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5; Manzana 153, Sección 15, Circunscripción 19 y a la Fracción A de la Manzana 154, Sección 15, Circunscripción 19 hasta su límite con la prolongación virtual de la calle Newton.

Artículo 2° - Aféctase a las Parcelas y Fracción comprendidas en el art. anterior a Distrito APH 17 Plaza Mitre.

Artículo 3° - El Poder Ejecutivo, a través del organismo pertinente, dictará las normas urbanísticas correspondientes al Distrito APH mencionado en el artículo 2° de la presente ley.

Artículo 7° - El Informe Técnico N° 1.102-DGPEIU/2000 de la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Planeamiento Urbano, la nota correspondiente del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales de fecha 5 de diciembre de 2000 y la Ficha de Catalogación N° 15-152/53/54, documentación ésta que ha recaído en el Expte. N° 74.728/2000 (registro del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo I que a todos sus efectos forma parte de la presente ley.

5.4.12.29 DISTRITO APH 29 - Barrio Cafferata

1. Carácter

Conjunto urbano homogéneo conformado por viviendas individuales apareadas, en cuyo corazón se encuentra la Escuela Antonio A. Zinny rodeada de espacios parquizados, con características ambientales de interés e identidad.

2. Delimitación

El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.29a.

3. Parcelamiento

Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4. Obligación de Proteger

4.1 Protección Especial

El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.29b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 29 "Barrio Cafferata".

4.1.1 Protección Edilicia

4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 29 Barrio Cafferata", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado en Estructural (E) de acuerdo al art. 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Distrito podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) o Cautelar (C), en la medida que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29.

4.1.2 Protección Ambiental

4.1.2.1 Protección Ambiental Ámbito Consolidado

El organismo de aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 5.4.12.29b.

4.1.2.2 Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras y Calzadas

Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas tipo vainilla o pancitos calcáreos quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del organismo de aplicación.

Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.

b) Toldos

Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

c) Publicidad

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del organismo de aplicación.

Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

En los toldos sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos.

Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

d) Forestación

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

e) Iluminación, Señalización y Sonido

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del organismo de aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

f) Mobiliario Urbano

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del organismo de aplicación y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del organismo de aplicación.

h) Verjas

En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2,00m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

i) Plazos

Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente ley.

4.2 Protección General

4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial

Este punto se refiere a la normativa general de tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales, así como las pendientes, con excepción de las ampliaciones permitidas.

b) Tipología edilicia: las tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T9.

c) Altura máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura sólo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por la autoridad técnica competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

d) F.O.S.: Se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29.

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo 4.6.2.4 del Código de la Edificación (AD 630.25).

En el caso de techos inclinados, se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los mismos.

f) Ampliaciones de volumen permitidas: toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el organismo de aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos y sin que se produzcan alteraciones en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación $r = h/d = 2$.

Se admitirá la construcción de estacionamientos cubiertos, adosados a los edificios, sin cerramientos laterales.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente, debiendo distinguirse de las partes originales. Se pondrá especial atención a la integración de las cubiertas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29 o a las presentes normas generales de tejido.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el organismo de aplicación estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.29 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía del área. No se permiten construcciones imitativas de estilo, debiendo ser de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

5. Usos

5.1 Usos en Inmuebles Catalogados

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 29 Barrio Cafferata", el organismo de aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 Usos en Inmuebles no Catalogados

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m².

- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m².
 Normas particulares para la Manzana 59A de la Sección 40, Circunscripción 6:
 En los inmuebles frentistas a las avenidas José María Moreno y Asamblea se admitirán los usos del Distrito C3 condicionados por el inmueble.

6. Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 10.2.4. serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 29

Barrio Cafferata

| Niveles de protección | Antigüedad | Porcentaje hasta |
|-----------------------|--------------|------------------|
| Estructural | > de 60 años | 55.00 |
| Cautelar | > de 60 años | 40.00 |

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.

7. Tramitaciones

7.1 Intervenciones en Edificios y/o Predios Baldíos de Propiedad Oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al organismo de aplicación.

7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma o instalaciones, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el organismo de aplicación según procedimientos indicados en 7.4 para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo 2.4. "De las penalidades" del Código de la Edificación (AD.630.16).

7.3 Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el organismo de aplicación según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

7.4 Documentación de obra.

7.4.1 Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario.

b) Ficha catastral.

c) Copia del contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de obras sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en escala 1:50.

Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10x15 cm, en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El organismo de aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

i) Hoja de consulta

7.4.2 Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

- a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.
- b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.
- c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O., a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En caso de edificios sujetos a protección el organismo de aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5. Demolición.

7.5.1 Demolición de edificios no sujetos a protección.

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles.

7.5.2 Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios protegidos.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos sólo podrán construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el parágrafo 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD.630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe éste deberá ser verificado por la Dirección de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al organismo de aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8. Organismo de Aplicación

Es la Dirección General de Interpretación Urbanística.

9. Normas Complementarias

Ley N° 2.139, B.O. N° 2588, Publ. 18/12/2006.

Artículo 8° - Las Fichas de Catalogación Nros. 40-60C y 6-40, constituyen en copia certificada el Anexo II, que a todos sus efectos forman parte de la presente ley.

5.4.13 NUEVOS APH

1. Entorno Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario en donde se destacan edificios de arquitectura ferroviaria que merecen protección especial.

Edificios singulares: Estación Mitre/Estación Belgrano/Torre de los Ingleses/Museo Ferroviario.

2. Entorno Plaza San Martín en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Edificio Kavanagh, Palacio Anchorena, Palacio Paz, Hotel Plaza, Iglesia del Santísimo Sacramento.

3. Entorno Palacio de Correos en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Palacio de Correos, Bolsa de Comercio (edificio antiguo), edificio Mihanovich.

4. Plaza Roberto Arlt, Iglesia y Tiendas San Miguel (Esmeralda, Rivadavia, Bmé. Mitre, Suipacha)

5. Entorno Plaza Lavalle en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Teatro Cervantes, Sinagoga, Escuela Roca, Teatro Colón, Palacio de Justicia.

6. Av. Alvear entre Cerrito y Schiaffino que incluye el entorno de Plazoleta Carlos Pelle-

grini en donde se destacan edificios que merecen protección especial.

Edificios singulares: Embajada de Francia, Embajada de Brasil, Palacio Atucha, Residencia Unzué, Jockey Club, Palacio Duhau, Casa Duhau, Nunciatura Apostólica, Casa de la Cultura, Casa de las Academias Nacionales.

7. Santa Casa de Ejercicios (Av. Independencia, Salta, Estados Unidos, Lima)

8. Vuelta de Rocha.

9. Transbordador.

10. Conjunto Barraca Peña s/Av. Don Pedro de Mendoza.

11. Barrio La Colonia (Cachi, Diógenes Taborda, José Cortejarena, Andrés Ferreyra).

12. Palacio de Aguas Argentinas y Normal N° 1 (Ayacucho, Viamonte, Junín, Paraguay).

13. Mercado de Abasto (Av. Corrientes, Agüero, Anchorena, Lavalle).

14. Corredor Luis María Campos entre Olleros y Av. Dorrego.

Edificios singulares: San Benito de Palermo, Colegio Esclavas, Hospital Militar, Regimiento de Granaderos.

15. Plaza Belgrano y entorno.

Edificios singulares: Parroquia Inmaculada Concepción, Museo Sarmiento, Museo Larreta, Colegio Casto Munitas.

16. Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.

17. Barrio Los Andes (Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva).

18. Plaza Irlanda y entorno.

Edificios singulares: Colegio, Iglesia Nuestra Sra. Buenos Aires.

19. Casa Bomba Caballito (Av. José María Moreno, Valle, Beauchef, P. Goyena).

20. Barrio Emilio Mitre (Nicolás Videla, Cachimayo, La Nave, José Bonifacio).

22. Pasaje Butteler (Av. Cobo, Senillosa, Av. La Plata, Zelarrayán).

23. Barrio San Vicente de Paul (Cachi, Trafal, Einstein, Lynch).

24. Puente Alsina.

25. Parque Chas (Av. Triunvirato, Av. de los Incas, La Pampa, Andonaegui).

26. Barrancas de Belgrano (Av. Vértiz, Juramento, Zabalía, 11 de Setiembre, La Pampa).

27. Casas Baratas en Barrio Agronomía (Zamudio, Av. San Martín, Tinogasta).

28. Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualaguaychú y J. P. Varela).

29. Plaza Arenales y entorno. Seminario Conciliar (José Cubas, Concordia, Gabriela Mistral, Fernández de Enciso).

30. Casa Olivera y Parque Avellaneda.

31. Edificios Administrativos del Antiguo Matadero (Av. de los Corrales y Lisandro de la Torre).

Ley N° 1.863, B.O. N° 2365, Publ. 24/01/06.

Art. 3° - Incorpórese al APH 31 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero al momento de su reglamentación, el inmueble catalogado en el art. 1°. (Av. Lisandro de la Torre 2407, esquina Av. de los Corrales 6502/6506/6514).

32. Estación Villa Lugano del Ferrocarril.

5.4.13.1

La propuesta deberá contener los siguientes aspectos:

■ Justificación que sustente su incorporación a la norma.

Justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las medidas de protección.

Expresarán los efectos que su implantación producirá en la estructura urbana de la ciudad.

Definirán las limitaciones que en cuanto a Uso del Suelo afectado hayan de adaptarse.

Asimismo deberán contar con una evaluación completa de las consecuencias Sociales y Económicas de su ejecución, un estudio de factibilidad económica y financiera; para llevarlos a cabo y la definición de las medidas necesarias para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.

En ningún caso los APH podrán contradecir el espíritu de las normas del Código de Pla-

neamiento Urbano en su función de instrumento de ordenador integral de la ciudad.

Las justificaciones requeridas se concretarán en un proyecto de Norma que incluya los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Estudio económico - financiero.
- e) Etapas de implementación.
- f) Normas de protección que podrán incluir:
 - Normas necesarias para mantener el estado de los bienes, a fin de salvaguardar su significación patrimonial.
 - Normas necesarias para cambiar los usos a admitir y modificar, si resultase conveniente, el aspecto exterior de los bienes y su estado, a fin de mejorar las características perceptivas.
 - Normas precisas para ordenar, mejorar y armonizar la configuración de los espacios abiertos y construidos.
 - Prohibición de construir o de habilitar usos que contradigan las disposiciones vigentes.
 - El Poder Ejecutivo pondrá en vigencia la propuesta de norma elaborada en un todo conforme con el presente mediante el dictado del pertinente decreto de ratificación.

5.5 NORMAS ESPECIALES

5.5.1 USOS

5.5.1.1 Ordenanza N° 33.555 B.M. N° 15.530, Publ. 1°/6/977

a) Cuando la Iglesia Católica o los representantes de otros cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, proyecten la construcción de templos, deberán presentar ante la Dirección General de Fiscalización Obras de Terceros una memoria descriptiva de las necesidades funcionales a satisfacer con las nuevas construcciones, así como un anteproyecto de las mismas.

b) Con tales elementos, el Consejo de Planificación Urbana propondrá el dictado de normas urbanísticas particularizadas atendiendo los requerimientos funcionales del culto y las características predominantes del distrito de que se trata.

Administración Pública y Organismos de Seguridad

5.5.1.2

5.5.1.2.1 Cuartel de Bomberos, Policía - Comisaría Ordenanza N° 34.438 B.M. N° 15.856, Publ. 13/9/978

a) Toda nueva construcción destinada a Comisaría, Destacamento Policial o de Bomberos podrá localizarse en cualquier zona y deberá ajustarse a las siguientes normas urbanísticas particularizadas, sin perjuicio de cumplir con las generales del Código de Planeamiento Urbano que no se opongan a las mismas.

1. Del Parcelamiento

Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 900m² con un frente mínimo de 20m aceptándose una reducción de dichas dimensiones mínimas hasta en un 20% siempre que sean debidamente justificadas a juicio del Poder Ejecutivo.

2. Morfología Edilicia

Se permitirá únicamente edificación de perímetro libre, con o sin edificación en basamento.

a) Basamento

Altura máxima 5m por encima de la cota de la parcela, en distritos residenciales.

b) Área edificable

Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial o Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno (30m) sin exceder la Línea Interna de Basamento.

c) Retiro

Deberá observarse en la edificación de perímetro libre un retiro de 4m desde las líneas divisorias laterales de la parcela.

En caso de construcciones con basamento por encima de los mismos se cumplirá el mismo retiro.

En particular en los distritos R1, las construcciones deberán retirarse 3m de las L.O. En caso de predios de esquina dicho retiro no será observado.

d) Altura de edificación

No podrá sobrepasarse una altura máxima de 18m.

3. Disposiciones particulares

Espacio Urbano: Podrá ser considerado como tal desde el nivel menos 3m respecto a la cota de la parcela.

Cuerpos salientes cerrados: se permitirán cuerpos salientes cerrados hasta 0,60m por fuera de la Línea Oficial o Línea de Edificación y por encima del nivel -3m- respecto a la cota de la parcela, los cuales sólo podrán ser destinados a funciones de seguridad y vigilancia.

4. Lugar de guarda y estacionamiento de vehículos

El lugar de guarda y estacionamiento de vehículos podrá disponerse:

a) A nivel de cota de predio ocupando total o parcialmente el volumen edificable en basamento.

En aquellas zonas en que se permita la ocupación total de la parcela no regirá esta disposición

b) Bajo cota de predio

Ocupando total o parcialmente la totalidad de la parcela, siempre y cuando toda superficie de techo sobre edificación por debajo de la cota de predio sea tratada como "plaza seca" o jardín con el espesor de tierra vegetal adecuado.

5. Movimientos de Vehículos

El acceso y egreso de vehículos se hará indefectiblemente en marcha hacia adelante desde o hacia el exterior del edificio y en ningún caso se permitirá el uso de la vía pública para estacionar vehículos de la institución ni los que ésta debe guardar retenidos por siniestro, delitos o procedimientos policiales (Ordenanza N° 24.635 - B.M. N° 13.667)

5.5.1.3 Comercio minorista (Ver Acuerdo N° 545/CAPU/2001)

5.5.1.3.1 Ordenanza N° 36.068, B.M. N° 16.370, Publ. 29/9/980

a) En los tramos de Avenidas, incluidos en la Red Vial Secundaria, coincidentes con los Distritos de Zonificación C1 y C2 y particularmente en las calles peatonales Florida-Perú-Lavalle, ningún local comercial frentista a las mismas tendrá un frente menor de 4m, medidos en la línea municipal.

b) Se exceptúa del cumplimiento de lo dispuesto por el punto a) aquellos locales que surgen del proyecto de nuevos edificios, cuyo ancho de parcela impida cumplir con dicha exigencia.

c) En los distritos C1 y C2, excepto las calles peatonales, donde se admite el uso "quiosco"; éste también se exceptuará del cumplimiento de lo exigido en el punto a), los cuales no podrán exceder de un cupo de 10 por cuadra

d) Todo local comercial debe obligatoriamente tener vidriera que, juntamente con la puerta de acceso al local, obre como elemento separador entre el espacio urbano a la vía pública y el espacio interior en que se disponen los elementos o productos que se exhiben o expenden.

5.5.1.3.2 Ordenanza N° 50.033, B.M. N° 20.207, Publ. 18/1/996

a) Las actividades que se anexas al rubro Farmacia según lo establecido por el artículo 5° de la Resolución conjunta del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos y el Ministerio de Salud y Acción Social N° 342/92 y 147/92 deberán cumplimentar los requerimientos de localización y las restricciones que impone el Cuadro de Usos según Distritos

Nº 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano para los respectivos Distritos de Zonificación en que se localice.

b) El expendio o comercialización de productos farmaco-veterinarios y/o droga o principios activos puros o toda otra sustancia de origen químico, biológico o biotecnológico, destinada al diagnóstico, prevención o tratamiento de las enfermedades de los animales, deberán expendirse en locales habilitados e inscriptos para tal fin por la autoridad competente y bajo la dirección técnica de un profesional Médico Veterinario.

5.5.1.4 Cultura, Culto y Esparcimiento

5.5.1.4.1 Club Deportivo con instalaciones al aire libre Ordenanza Nº 33.919 B.M. Nº 15.673, Publ. 22/12/977

A) Fijanse para los clubes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, las siguientes normas urbanísticas:

1. De los Usos

1.1 Usos permitidos

Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas.

Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicio a los socios del club, en una proporción no mayor de 20% de la superficie total construible y de acceso interno (no desde las vías públicas) tales como:

Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.).

Venta de prendas y elementos para el deporte y recreación socio-cultural.

Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.

Alquiler de mallas, toallas, etc.

Servicios personales directos a los socios (peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.)

1.2. Usos requeridos

a) Requerimientos de estacionamiento:

Se destinará para estacionamiento una superficie no menor que el 10% de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semicubierta o cubierta; en este último caso si la misma se ubicara bajo el nivel del terreno, no será incluida en el cálculo del F.O.T.;

b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva:

Se destinará para recreación pasiva y parqueada el 20% de la superficie total de los terrenos. Dicha superficie deberá ser parqueada, admitiéndose un máximo del 20% de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

2. Ocupación del suelo

2.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

F.O.S. = 70% (setenta por ciento)

La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el 70% (setenta por ciento) del área total del terreno. De este 70% los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del 25% (veinticinco por ciento).

2.2. Factor de ocupación total (F.O.T.)

F.O.T. = 0.20 (cero punto veinte)

La superficie total construida no podrá exceder de 0,20 veces la superficie total del terreno.

3. Del proyecto de las obras

Toda obra a encargarse, en los clubes, para construir, refaccionar o modificar existente, debe contar con la aprobación del Consejo de Planificación Urbana

3.1 Respeto por las normas del Código de Planeamiento Urbano

Todo proyecto debe respetar las normas generales expresas en el Código de Planeamiento Urbano, de la Edificación y de Habilitaciones en su materia, más las normas especiales que aquí se consignan.

3.2. De los retiros de edificación

Las edificaciones no sobrepasarán la altura de 12m y deben quedar retiradas de la línea municipal y de las líneas divisorias del predio, como mínimo diez (10) metros.

Sólo podrán sobrepasar la altura máxima de 12m torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio, siempre que estén arquitecturados y construidos como partes del conjunto.

3.3. Cercos

Sólo se podrán ejecutar sobre las vías públicas cercos con basamentos opacos, de no más de 1m de alto, complementados con alambrados del tipo denominado "artístico" o con verjas con o sin pilares, hasta 1,80m de altura desde el nivel de vereda.

Los cercos divisorios laterales y de fondo podrán ser de setos vivos hasta esa misma altura.

En el cerco sobre vía publica se podrán construir portones de acceso al club, con arcos o marquesinas de altura máxima de 4m en los cuales sólo podrán figurar el nombre y símbolo en letras de no más de 0,50m de altura, pudiendo adosarse un local complementario de contralor y portería no mayor de 3m², con no más de 1,50m de desarrollo de frente sobre L.O.

Los pilares de conexión eléctrica deberán diseñarse con materiales y formas acordes con el cerco.

La iluminación nocturna se hará con artefactos y columnas de diseño adecuado, con todos los cables subterráneos. Los toldos, pérgolas, etc. deberán responder a la unidad arquitectónica del conjunto de edificación.

3.4. Del diseño

Para encarar el diseño de los edificios se tendrán fundamentalmente en cuenta el carácter de área de recreación dentro de un espacio verde urbano, donde se implantará cada volumen de edificación, evitando la utilización de materiales que den como resultado construcciones precarias por su aspecto, aun cuando no lo sean en el tiempo previsto de uso.

El Consejo rechazará todo diseño que no brinde la real jerarquía de área de recreación y deporte, que merece por su ubicación en la ciudad y por su carácter de espacio verde urbano, dado a cada club y condicionado al cumplimiento de estas normas.

Publicidad: prohibido todo tipo de publicidad (carteles, letreros y avisos comerciales).

Se establece la obligación de conservar y mantener árboles y arbustos existentes y de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, inclusive de la arborización de los estacionamientos a cielo abierto, a fin de mantener el carácter paisajístico del espacio verde urbano que integra.

3.5. Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto

Las canchas deberán ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deberán mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación.

Las parrillas y hornallas para asar deberán ser dispuestas de modo que los humos no ocasionen molestias a los predios vecinos, debiendo en todos los casos estar munidos de las campanas y conductos de tiraje adecuadamente arquitecturados.

3.6 Croquis de consulta

Se deberá presentar ante el Consejo croquis de anteproyectos de obras e instalaciones para su aprobación previa, el que se presentará en dos (2) copias heliográficas, cuya aprobación sólo se efectúa para agilizar la tramitación del anteproyecto y proyecto ante la Dirección.

4. De las circulaciones

Los accesos y egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante.

No se permitirán entradas para el acceso peatonal y vehicular desde la Av. Lugones por tratarse de una autopista.

No se permitirán accesos vehiculares en las ochavas. Los mismos deberán emplazarse a no menos de 20m del encuentro entre la Línea Oficial y la Línea Oficial de Esquina.

5. Del parcelamiento

Los predios ocupados por los clubes no podrán ser subdivididos.

Establécese que para los clubes con finalidad específica o cuya actividad incluya espectáculos deportivos con gran asistencia de público, el Consejo dictará normas especiales en cada caso.

5.5.1.4.2 Cancha de Tenis Res. C.P.U. A-46/82 B.M. N° 16.885, Publ. 19/10/982

A) Si las canchas ⁽¹⁾ fueran cerradas, el edificio debe cumplir con las normas de tejido correspondientes al Distrito en que se ubican.

Si las canchas de tenis fueran descubiertas podrán ocupar el Centro Libre de Manzana, debiendo estar realizadas con solado de características similares al terreno absorbente.

(Conforme el texto art. 1° de la Ordenanza N° 43.494, B.M. N° 18.591).

B) Las instalaciones deberán prever las protecciones necesarias para evitar impactos y la prolongación de ruidos en los predios vecinos, especialmente en horarios nocturnos

(Conforme el texto art. 1° de la Ordenanza N° 41.811, B.M. N° 17.966).

C) Las instalaciones no podrán ser usadas para efectuar en ellas torneos ni exhibiciones deportivas.

D) Las instalaciones contarán con vestuarios y servicios sanitarios para ambos sexos en cantidad adecuada. Se consideran usos complementarios admitidos: bar, cafetería y quiosco.

5.5.1.4.3 Sala de recreación D.M. 2.791/88 B.M. N° 18.291, Publ. 31/8/988

A) Los aparatos de recreación a que se refiere el art. 10.6.1 de la Ordenanza N° 42.613 (B.M. N° 18.193), son aquéllos entretenimientos eléctricos, electromecánicos o electrónicos de habilidad y/o destreza, en el que el azar no puede incidir en el resultado del juego, tales como los denominados "video games", "pimboles", "flippers", y todos aquéllos en los que el jugador activa un dispositivo accionable en forma eléctrica, electromecánica o electrónica. (Modificado por art. 1° del D.M. 3.809/88, B.M. N° 18.301).

B) A los efectos del cumplimiento de las restricciones que establece el art. 10.6.2 de la Ordenanza N° 42.613, se considerarán como:

- Establecimientos educacionales primarios y secundarios, públicos o privados: A todos aquellos cuyos planes de estudios se encuentren aprobados por la autoridad competente; quedando excluidos de esta restricción los establecimientos educacionales públicos o privados que otorguen títulos primarios o secundarios a mayores de dieciséis (16) años.
- Templos de culto oficialmente autorizados: A todos los locales en donde se practiquen cultos que se encuentren oficialmente reconocidos por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto.
- Sanatorios, clínicas y hospitales: A todos los establecimientos asistenciales públicos o privados, cualquiera fuera su denominación, que cuenten con servicio de internación.

C) Conforme lo prescripto en el art. 10.6.2 de la Ordenanza N° 42.613 (B.M. N° 18.193), las restricciones de cien (100) metros establecidos para los distintos casos se determinará por inspección in-situ, tomando la línea más corta, ya sea directa o quebrada, por la vía pública, sin respetar las sendas peatonales de cruce de calle, medida entre las puertas más próximas de acceso o ingreso de los locales respectivos. Para el supuesto caso que la puerta de acceso o ingreso no se encontrare sobre la línea municipal se tomará su proyección sobre ésta, medida al nivel de la acera respectiva. (Modificado por art. 3° del D.M. 3.809/88, B.M. N° 18.301)

D) La proporción de servicios sanitarios para el público concurrente a las "Salas de recreación" será establecida conforme lo determinado en el art. 7.2.6.1 AD 630.85 (Características constructivas de los comercios donde se expenden o sirven comidas).

Ordenanza N° 46.477, B.M. N° 19.466, Publ. 5/2/993

Artículo 2° - Incorpórase al final del Agrupamiento "Cultura, Culto y Esparcimiento" del Cuadro de Usos N° 5.2.1.1, la llamada (10) con el siguiente texto:

"(10): En los distritos C3 se permite el uso solamente en el Distrito C3 I. En todos los

1) Se refiere a canchas de tenis y de frontón con raqueta.

casos la parcela deberá tener un frente mínimo sobre L.M. de 15,00m. En parcelas de esquina el menor de los frentes deberá cumplir con esta condición.

Se exigirá una separación mínima de 100m entre localizaciones de este uso, no pudiendo implementarse más de uno de dichos establecimientos por cuadra, considerando ambas aceras.

Este rubro no podrá instalarse a menos de cien (100) metros de los rubros de Agrupamiento "Educación" y "Sanidad", templos y salas de velatorio. Las distancias se medirán en línea recta entre los predios considerados, tomando los puntos más próximos a ellos a través de la edificación y vías públicas existentes.

5.5.1.4.4 Salón de Baile, Clase A, B y C.

a) Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/2005, B.O. N° 2126, Publ. 10/2/2005. Ratificado por Res. N° 613-LCABA/05, B.O. N° 2146, Publ. 9/3/2005 y Res. N° 103-LCABA/2006, B.O. N° 2463, Publ. 21/6/2006, Resoluciones reglamentarias y complementarias.

Artículo 1° - Establécese que en los locales de baile, Clase A, B o C; bares, restaurantes u otros rubros cuya actividad complementaria sea local de baile Clase C; clubes, o sectores de éstos u otros establecimientos donde la actividad de baile forme parte del eje comercial del emprendimiento, se encuentra prohibida la realización de espectáculos musicales en vivo.

Artículo 8° - Establécese que los locales o establecimientos donde la actividad única y exclusiva sea la enseñanza, práctica y/o baile del "Tango" actividades todas ellas conocidas comúnmente como "milongas", están excluidos de la presente normativa.

b) Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/2005, B.O. N° 2136, Publ. 24/2/2005. Ratificado por Res. N° 614-LCABA/05, B.O. N° 2146, Publ. 9/3/2005 y Res. N° 104-LCABA/2006, B.O. N° 2463, Publ. 21/6/06 y Resoluciones reglamentarias y complementarias.

Artículo 1° - Los establecimientos mencionados en el art. 1° del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/05 deben obtener un permiso especial previo para poder realizar espectáculos musicales en vivo como actividad accesorio a la de baile. Dicho permiso es otorgado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos dependiente de la Subsecretaría de Control Comunal de la Secretaría de Seguridad, en las condiciones y con los requisitos que establezca la reglamentación.

c) Resolución N° 10-SSCC/2005, B.O. N° 2174, Publ. 21/4/2005.

Artículo 1° - Reglaméntanse los artículos 1° y 2° del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/05, estableciéndose que:

b) Se entiende por "espectáculo musical en vivo" todo evento en el que quien conoce el arte de la música o lo ejerce -incluyendo, entre otros, a artistas, cantantes, músicos, y/o bandas- ejecute sonidos de la voz humana y/o de uno o varios instrumentos musicales y/o actúe en play back, en forma viva y directa.

c) En todos los casos, el espectáculo se desarrollará como actividad accesorio al baile.

d) Resolución N° 12-SSCC/2005, B.O. N° 2209, Publ. 10/6/2005.

Artículo 1° - A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el ítem 1 del artículo 3° del DNU N° 1/05 y artículo 2° del DNU N° 2/05 y sus reglamentaciones establecidas por Resoluciones Nros. 2-SSCC/05 y 11-SSCC/05, la capacidad máxima que se autorizará en los locales de baile clase "C", que funcionen en el carácter de actividad complementaria como anexo a hotel, restaurante, casa de lunch, bares o confiterías regulados por el art. 10.2.22 AD 700.49 del Código de Habilitaciones y Permisos, será fijada siguiendo las siguientes pautas:

a) El factor de ocupación total del local se determinará considerando la suma de los factores de ocupación establecidos por el art. 4.7.2.1 inc. c) del Código de la Edificación respecto de la superficie afectada a la actividad principal y del que determina el art. 3° inc. 1 del DNU N° 1/05 con relación a la destinada al uso complementario correspondiente al 20% de la superficie total, conforme lo establece el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449.

b) La proporción de artefactos en los servicios sanitarios se evaluará respecto de la población total resultante del cómputo antes señalado, conforme lo establece el art. 4.8.2.3 inc. g) del Código de la Edificación.

c) En los casos de habilitaciones otorgadas previo a la vigencia del nuevo Código de Pla-

neamiento Urbano sancionado por Ley N° 449, se admitirá considerar la aplicación del factor de ocupación previsto en el art. 3° inc. 1 del DNU N° 1/05 para su afectación correspondiente a la actividad complementaria hasta un máximo del 50% de la superficie total del local.

5.5.1.4.5 Club de Cultura

a) Decreto de Necesidad y Urgencia N° 3/2005, B.O. N° 2141, Publ. 3/3/2005. Ratificado por Res. N° 53-LCABA/05, B.O. N° 2172, Publ. 19/4/2005 y ratificado por Res. N° 724-LCABA/2006, B.O. N° 2407, Publ. 28/3/2006.

Artículo 1° - Denominase Club de Cultura a la sala de teatro independiente, espacio no convencional, espacio experimental o espacio multifuncional en el que se realicen manifestaciones artísticas que signifiquen espectáculos con participación real y directa de intérpretes, en cualquiera de sus modalidades sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara, espectáculos musicales y/o de danzas y en los que se tomen en cuenta únicamente la calidad del espectáculo o el interés del mismo como vehículo difusor de cultura.

Artículo 2° - Son compatibles con el uso de Club de Cultura: galería de comercio, de arte, salones de exposiciones, de conferencias, centros culturales, estudios profesionales, clubes e instituciones y todo local que sea utilizado como manifestaciones de arte y/o cultura. Por lo tanto, dichos usos podrán coexistir en un mismo edificio o predio y estar comunicados.

Artículo 8° - Deróganse los incisos a), b), e), f) y g) del artículo 12, los artículos 13, 19 y 21 de la Ordenanza N° 42.546 (B.M. N° 18.199). Los clubes de cultura contemplados en el artículo 3° deberán cumplir en el plazo de 180 días corridos desde la publicación del presente decreto en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires con los artículos no derogados de la ordenanza mencionada.

5.5.1.4.6 Bares Notables

Ley N° 1.663, B.O. N° 2186, Publ. 9/5/2005

Artículo 1° - Exceptúase del requisito de contar con permiso para música y canto a los cafés, bares, billares y confiterías declarados como notables por la comisión creada por la Ley N° 35.

Artículo 2° - Dicha excepción se otorga al solo efecto de hacer posible la realización de la programación cultural que en los mismos haya previsto la mencionada comisión.

5.5.1.4.7 Sala de teatro independiente

a) Ley N° 2.147, B.O. N° 2590, Publ. 20/12/2006

Artículo 1° - Denominación.

Denominase sala de teatro independiente al establecimiento con una capacidad máxima para trescientos cincuenta (350) espectadores en el que se realicen manifestaciones artísticas con participación real y directa de actores, en cualquiera de sus modalidades, sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara, varieté y espectáculos de danzas.

A los efectos de la presente ley se entiende por:

- Sala de Teatro Independiente "Clase A" hasta ochenta (80) localidades.
- Sala de Teatro Independiente "Clase B" desde ochenta y una (81) a ciento cincuenta (150) localidades.
- Sala de Teatro Independiente "Clase C" desde ciento cincuenta y una (151) a doscientas cincuenta (250) localidades.
- Sala de Teatro Independiente "Clase D" desde doscientas cincuenta y una (251) hasta trescientas cincuenta (350) localidades.

Artículo 2° - Definiciones.

Se entiende por espacio de representación principal al local del establecimiento de Teatro

Independiente que sirve de lugar de encuentro entre intérpretes y espectadores para el acto teatral.

Se entiende por espacios complementarios de representación, todos aquellos locales pertenecientes al establecimiento de teatro independiente que no conforman el espacio de representación principal. Pueden ser utilizados para el acto teatral de manera transitoria, conforme a lo establecido en la presente ley.

De existir dos o más salas en el mismo establecimiento, cada una de ellas será considerada como una sala de teatro independiente a los efectos del cumplimiento de la presente ley.

Artículo 3° - Compatibilidades.

Son compatibles con el uso del Teatro Independiente, café, bar, restaurant, venta de libros y discos, galerías de comercio, de arte, salones de exposiciones, de conferencias, estudios profesionales, clubes, instituciones, y todo local que sea utilizado como manifestación de arte y/o cultura. Por lo tanto, dichos usos pueden coexistir en un mismo edificio o predio y estar comunicados.

(Los restantes artículos no fueron transcritos y deberán ser consultados para su habilitación y funcionamiento).

5.5.1.5 Educación

5.5.1.5.1 Ordenanza N° 35.954, B.M. N° 16.336, Publ. 12/8/980

A) En aquellos casos en que la conformación parcelaria existente impida el parcial o total cumplimiento de normas edificatorias contenidas en el Código de Planeamiento Urbano, los proyectos destinados a la construcción de edificios educacionales públicos y privados deberán responder a las normas siguientes, además de las generales que no se les opongan:

1.1 Edificios educacionales entre medianeras

a) Altura máxima edificable

h: 17,60m.

b) Línea de Frente Interno

Se ubicará a 30m de la Línea Municipal.

c) Retiro de frente

En el Distrito R1 se retirará la edificación a 3m tras la L.O.

1.2. Edificios educacionales con perímetro libre

Se regirán por las normas generales de cada distrito

1.3. El espacio urbano podrá contarse a partir de la cota 3,50m con respecto a la cota de parcela.

B) De las excepciones: Serán contempladas y darán origen a estudios particularizados realizados por el Consejo, con carácter previo a las normas especiales que dicte para cada establecimiento, en los siguientes casos:

a) Parcela lindera con edificios existentes entre medianeras, cuya altura supera la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

b) Parcela lindera con un edificio de perímetro libre y con otro entre medianeras cuya altura sea superior a la admitida actualmente por las normas de tejido urbano;

c) Remodelación y/o ampliación de edificios existentes;

d) Centro de manzana ocupado por edificios existentes de improbable pronta renovación urbana por la data reciente de su construcción.

En cada caso particular, las normas especiales que se dicten contendrán condiciones a cumplir con relación al espacio urbano, así como al tratamiento arquitectónico de volúmenes edificadas y paramentos de muros divisorios a la vista, de modo que el edificio resultante encuadre adecuadamente en el paisaje urbano.

5.5.1.6 Residencia

5.5.1.6.1 Vivienda individual Ordenanza N° 35.089, B.M. N° 16.077, Publ. 1/8/979

A) La vivienda unifamiliar podrá alcanzar la superficie cubierta máxima que resulte del

tamaño de la parcela y del F.O.T. del distrito.

Se permitirá construir una superficie cubierta máxima de hasta 91m², cuando por aplicación de los parámetros anteriormente mencionados, la superficie admisible fuera menor.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a las restantes disposiciones del Código de Planeamiento Urbano.

(Conforme texto art. 9° de la Ordenanza N° 35.468, B.M. N° 16.191)

5.5.1.7 Sanidad

■ Clínicas, Sanatorios, Institutos Privados Ordenanza N° 34.673, B.M. N° 15.938, Publ. 10/1/979.

A) En los Distritos R2 se admite el uso “consultorios externos” como complemento del uso principal “Sanatorio y/o Clínica” existentes a la fecha.

5.5.1.8 Infraestructura de Servicios (Ver Acuerdo N° 381/CPUAM/2006)

5.5.1.8.1 Ordenanza N° 34.487, B.M. N° 15.876, Publ. 11/10/978

Incorpóranse al Código de Planeamiento Urbano las normas urbanísticas y edificatorias para las construcciones a cargo de las empresas prestatarias de Servicios Públicos Domiciliarios según se determina en el Anexo I.

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Localización

Los usos destinados a complementar las redes de distribución de fluidos en el sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos se admitirán en cualquiera de los distritos de zonificación, en que sea necesario localizarlos, preferentemente en los no residenciales, y quedarán sujetos a las normas generales del Código de Planeamiento Urbano siempre y cuando no se opongan a las presentes normas particulares.

2. Usos permitidos

Servicios Públicos Domiciliarios

Usos Complementarios

Todo otro uso estrictamente necesario y suficiente para el funcionamiento específico de los respectivos servicios.

3. Morfología edilicia

a) Se admite edificación de perímetro libre o entre medianeras, pudiendo ser parcial o totalmente subterránea.

b) Edificación subterránea

Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar la totalidad de la misma, siempre y cuando se las destine a albergar equipos e instalaciones técnicas necesarias al respectivo servicio, iluminando y ventilando indiferentemente mediante vanos a “patios ingleses” o claraboyas y conductos de aireación.

Dichas construcciones no podrán sobreelevarse de la cota de la parcela y deberán mantener una capa de tierra vegetal sobre la losa superior, con tapada mínima de 0,35m para permitir vegetación herbácea y arbustiva adecuada en la superficie correspondiente al espacio libre de centro de manzana bajo la cual están ubicadas. Sólo podrán sobresalir hasta un metro sobre cota de terreno de dicho espacio libre de centro de manzana elementos de ventilación e iluminación.

Bajo las superficies de las aceras públicas podrán ubicarse conductos, canales, cámaras de cables u otras instalaciones accesorias que no requieran iluminación o ventilación natural.

c) Retiros mínimos de la edificación

1. Retiro lateral mínimo: 4,00m del o de las líneas divisorias laterales de la parcela.

2. Retiro de fondo mínimo: Hasta la línea interna de basamento.

Se permitirán sobrepasar dicha línea hasta una distancia máxima de la LE de 35m siempre que esté debidamente justificada por ineludibles exigencias técnicas y se compense dicho avance con una superficie libre de edificación no menor que el 20% de la superficie total de la parcela.

d) Altura de edificación

Se permitirá alcanzar una altura máxima de 20m medidos sobre cota de parcela para aquellos servicios que así lo requieran por razones técnicas imprescindibles.

Por sobre dicha altura únicamente podrán sobresalir, retirados como mínimo dos metros del perímetro del edificio: antenas, ventilaciones, tanques y artefactos propios de la tecnología del servicio, los cuales deberán formar un todo homogéneo en diseño y calidad de materiales con las fachadas formando parte de éstas.

4. Tratamiento paisajístico

- a)** Los muros medianeros visibles y todas las fachadas perimetrales deberán ser tratados con la misma jerarquía arquitectónica y tipos de materiales que las fachadas principales;
- b)** Todo espacio no ocupado por edificación o estructuras propias del servicio deberá ser tratado como espacio verde jardinizado, plaza seca o terraza y los techos planos serán tratados en la misma forma en armónica relación arquitectónica.

5. Coordinación urbanística

Ante la presentación en forma de organismo responsables de los Servicios Públicos Domiciliarios y comprobada su conformidad con estas normas el Consejo, por resolución, podrá aprobar la localización de estos edificios e instalaciones en casos excepcionalmente particulares y en lo posible el Consejo promoverá entre dichos organismos la ubicación conjunta y coordinada de elementos de los servicios públicos domiciliarios, combiándose eventualmente con espacios verdes y circulatorios de uso público.

5.5.1.9 Servicios (Ver Acuerdo N° 170/CPUAM/2004)**5.5.1.9.1 Estación de Servicio D.M. 2.016/92, B.M. N° 19.352, Publ. 24/8/992**

A) Las Estaciones de Servicio que expenden Gas Natural Comprimido (GNC) deben ser consideradas, a los efectos de su localización y las restricciones que la condicionan, comprendidas en el rubro "Estación de Servicio" del agrupamiento servicios del Cuadro de Usos según Distritos N° 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.21).

B) Establécese, a los efectos de la correcta interpretación de la observación 19 que figura a continuación del rubro "Estación de Servicio" en el Cuadro N° 5.2.1, según la modificación introducida por el art. 3° de la Ordenanza N° 45.198, que las medidas determinadas para el desarrollo mínimo sobre línea municipal deberán cumplirse por lo menos en uno de los frentes de la parcela, tanto en parcela de esquina como en parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que en parcelas de esquina la medida de este frente no incluirá la ochava. En todos los casos, la parcela en cuestión deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 3.2.4 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

C) Las Estaciones de Servicio que expendan Gas Natural Comprimido (GNC) deben cumplir con las características constructivas establecidas en el Capítulo 7.7 del Código de la Edificación (AD 630.14) "Estación de Servicio" en lo que sea de aplicación.

En la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires son de aplicación en forma concurrente con la normativa local vigente las Disposiciones de Gas del Estado. La aplicación de estas Disposiciones y el control de la ejecución y funcionamiento de las instalaciones de gas son responsabilidad de Gas del Estado SE.

E) Respecto de las mencionadas disposiciones de Gas del Estado, los organismos del Gobierno de la Ciudad que intervengan para considerar la procedencia del uso y/o construcción de Estaciones de Servicio que expendan GNC, utilizarán juntamente con la normativa vigente los siguientes criterios de aplicación:

- a)** En todos los casos los Recintos de Compresores y Almacenamiento deberán estar

circundados por muros de hormigón armado con resistencia al fuego mínimo de 3 horas (F. 180), espesor mínimo de 0,15m y calidad de hormigón H13 (130 Kg/cm²) o superior según CIRSOC. Se dispondrán 2 mallas de diámetro 10mm cada 0,15m o equivalente de acero calidad 4.200Kg/cm², una en cada cara. Para lograr una mayor seguridad frente a la fragmentación del muro ante una eventual explosión o impacto, es conveniente desfasar las armaduras. El hormigón será a la vista, no admitiéndose revestimientos.

- b) La distancia mínima de seguridad desde el paramento exterior que circunda el Recinto de Compresores y Almacenamiento hasta los ejes divisorios de la parcela será de 10,15m. Esta distancia se incrementará correlativamente con el volumen de almacenamiento de gas, según las exigencias de Gas del Estado.
- c) La altura de las construcciones a considerar como existentes en las parcelas linderas serán las máximas que admitan las normas de tejido urbano que resulten de aplicación según el Código de Planeamiento Urbano, salvo que la edificación linder existente supere dicha altura, en cuyo caso se deberá considerar esta última.

F) El trámite que deberán seguir las actuaciones para la construcción y/o habilitación de "Estaciones de Servicio que expendan GNC" es el que se detalla en el cursograma coordinado entre los Organismos del Gobierno de la Ciudad y Gas del Estado, que como Anexo I integra el presente decreto.

ANEXO I

CURSOGRAMA DE TRÁMITES PARA ESTACIONES DE SERVICIO DE GNC

- 1) Obtención del Certificado de Uso Conforme según lo previsto en el Capítulo 2.1 del Código de Planeamiento Urbano (Gas del Estado requerirá del Gobierno de la Ciudad por intermedio del Consejo, la convalidación de dicho certificado).
- 2) Solicitud de Factibilidad de Suministro de Gas ante Gas del Estado.
- 3) Solicitud de Proyecto de Ramal de Alimentación ante Gas del Estado.
- 4) Presentación del Proyecto de la Estación de Carga de GNC, ante Gas del Estado.
- 5) Inicio del Expediente de Condiciones contra incendios según Capítulo 4.12 del Código de la Edificación, para lo cual deben acompañarse los Planos Aprobados de Seguridad y de Obra Civil del Legajo de obra de Gas del Estado, ante la Dirección.
- 6) Inicio de los Expedientes de Obra, de Instalaciones Eléctrica y Electromecánica, acompañando el Plano Registrado de condiciones contra Incendios ante la Dirección con lo que queda autorizado el inicio de la obra.
- 7) Obtención del Plano de Obra Registrado, otorgado por la Dirección, con lo que queda autorizado el inicio de la obra.
- 8) Contra la presentación del Plano de Obra Registrado por el Gobierno de la Ciudad, Gas del Estado autoriza el inicio de las obras de instalación de Gas.
- 9) Construida la estación se deberán presentar para su registro los respectivos Planos Conforme a Obra (de Obra, de Condiciones contra Incendio e Instalaciones Eléctrica y Electromecánica) ante la Dirección.
- 10) Construidas las instalaciones de Gas se presentarán los Planos Conforme a Obra de dichas Instalaciones ante Gas del Estado.
- 11) Gas del Estado libraré un "Acta de Aprobación Técnica Provisoria de las Instalaciones", autorizando el suministro de Gas Natural por el plazo máximo de 10 días, al solo efecto de la puesta en marcha y calibración de los equipos. Al cabo de dicho plazo se cortará el suministro de gas.
- 12) Verificado el buen funcionamiento de las instalaciones y previa presentación del Plano Conforme a Obra Registrado por el Gobierno de la Ciudad, Gas del Estado aprobará sus planos Conforme a Obra y extenderá el "Certificado de Aprobación de las Instalaciones" con el que el interesado estará en condiciones de gestionar el correspondiente Permiso de Habilidadación del Uso ante la autoridad competente del Gobierno de la Ciudad.

13) Inicio del Expediente Municipal de Habilitación del Uso, acompañado además de la documentación exigida por la reglamentación vigente, los respectivos Planos Conforme a Obra Registrados por la Dirección (de Obras, de Condiciones Contra Incendio e Instalaciones Eléctrica y Electromecánica), y el "Certificado de Aprobación de las Instalaciones" emitido por Gas del Estado, ante la autoridad competente del Gobierno de la Ciudad.

14) Con la Habilitación Definitiva del Gobierno de la Ciudad el interesado solicitará se libere el suministro de gas ante Gas del Estado, momento en el cual se labrará un "Acta de Inicio de Suministro de Gas Natural".

5.5.1.10 Transporte

5.5.1.10.1 Estación Terminal para Transporte Público Automotor Ordenanza N° 45.289, B.M. N° 19.203, Publ. 17/1/992 (art. 4°).

Prohíbese la reinstalación de "terminales" o "cabeceras" de líneas de transporte colectivo dentro del radio comprendido por la calle Escalada - Av. Directorio - Mariano Acosta - Rivadavia.

5.5.1.11 Industria Manufacturera (Ver Acuerdos Nros. 206/COPUA/2003, 516/COPUA/2003, 260/COPUA/2005)

5.5.1.11.1 Traslado y Radicación Actividades Industriales en Capital Federal D.M. 1.949/80 B.O. 25/9/980 (art. 2°).

El traslado de actividades industriales dentro de la Capital Federal podrá llevarse a cabo, tanto hacia locales preexistentes como hacia nuevas construcciones que se adecuen o se rijan con tal destino conforme a las normas de planeamiento urbano y edificación vigentes en el referido ámbito municipal.

5.5.1.11.2 D.M. 2.678/89, B.M. N° 18.532, Publ. 15/5/989 (arts. 1° y 2°)

A) Para la radicación y desenvolvimiento de las actividades industriales tiene plena aplicación la Ley N° 23.614 a la que la jurisdicción de la Capital Federal adhirió por Decreto N° 8.841 del 30 de noviembre de 1988, no resultando de aplicación el art. 19 de la Ley N° 21.608 y las normas inherentes a que ésta diera origen.

B) Hasta tanto la Ley N° 23.614 sea reglamentada, los beneficios de promoción industrial nacional se ajustarán a lo dispuesto por la Ley N° 21.608 quedando reservado al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la posibilidad de otorgar beneficios de promoción local.

5.5.1.11.3 D.M. 8.841/89, B.M. N° 18.455, Publ. 23/1/989 (art. 1°)

La jurisdicción de la Capital Federal adhiere expresamente a los términos de la Ley Nacional N° 23.614 promulgada por Decreto N° 1.463 del 17 de octubre de 1988.

5.5.1.11.4 Ordenanza N° 44.092, B.M. N° 19.008, Publ. 9/4/991 (art. 13)

A) Créase un registro de Actividades Industriales con el objetivo de identificar todos los establecimientos industriales (habilitados o no) su número y localización a fin de poder evaluar su futura incorporación a la normativa para aquellos establecimientos que no se encuentren comprendidos dentro de los términos de la presente ordenanza. Asimismo para conocer la evolución de la actividad productiva, las posibles perturbaciones al Medio Ambiente Urbano y los efectos de las medidas que se apliquen para corregir situaciones no deseadas.

En el mismo quedarán debidamente registradas las intervenciones, que sobre dichos establecimientos realicen particulares con interés simple sobre el Medio Ambiente con el objeto de potenciar la participación de la Comunidad en el control de la Calidad Ambiental.

Fabricación de Productos Químicos Ordenanza N° 47.313, B.M. N° 19.679, Publ. 13/12/993 (arts. 1°, 2°, 3°, 4° y 5°).

Prohíbese la fabricación, fraccionamiento, comercialización y uso de productos preservantes de madera formulados a base de pentaclorofenol en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

B) La Dirección correspondiente procederá a cancelar las inscripciones de todos los pro-

ductos preservantes de madera a base de pentaclorofenol.

C) Las empresas comercializadoras de productos a base del principio activo mencionado deberán presentar en el término de treinta (30) días corridos a partir de la presente, una Declaración Jurada con el stock remanente.

D) La inspección pertinente deberá implementar las medidas necesarias que permitan alcanzar los objetivos propuestos en la presente ordenanza.

E) Los responsables por infracción a lo dispuesto por la presente serán sancionados de acuerdo con la normativa vigente.

5.5.1.12 Clasificación Urbanística de los Depósitos

5.5.1.12.1 Grado de Molestia III Ordenanza N° 37.289, B.M. N° 16.684, Publ. 30/12/981 (arts. 1°, 2°, 3° y 4°)

A) Se admite la localización de depósitos de contenedores en los siguientes Distritos:

- a) Distrito I;
- b) Distrito E2, excluyéndose los distritos que rodean el Cementerio de la Chacarita donde este uso no es admitido;
- c) Exclúyense las parcelas de los Distritos E2 frentistas a las calles y avenidas que limitan con distritos donde se admite vivienda.
- d) Exclúyense las parcelas frentistas a la Av. Gral. Paz.

B) Cercos: Los cercos coincidentes con la Línea Oficial se realizarán en madera pintada de acuerdo a lo graficado en el plano adjunto N° 1.853-CPU-81; su altura fija será de 2m a partir de la cota de la parcela.

C) Los depósitos existentes tendrán un año para realizar los cercos en base a lo determinado en el punto B).

D) Los depósitos existentes que se encuentren localizados en distritos no autorizados por la presente deberán encarar su relocalización ajustándose a la zonificación aquí determinada.

5.5.2 ZONIFICACIÓN

5.5.2.1 Plancheta de Zonificación 1

a) Ordenanza N° 30.271, B.M. N° 14.934, Publ. 7/11/975

Artículo 1° - Ampliase el distrito UP lindante con el Río de la Plata, entre Av. General Paz y la calle Jerónimo Salguero, hasta la línea de costa materializada a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 2° - Quedan incorporadas a distrito UP las tierras ganadas al Río de la Plata, lindante con las Av. Tristán Achával Rodríguez y España, hasta la línea de costa materializada a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 3° - Quedarán afectadas a Distrito UP todas las tierras que, en el futuro, se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la línea de costa mencionada en los artículos precedentes.

5.5.2.2 Plancheta de Zonificación 2

a) Ordenanza N° 39.610, B.M. N° 17.152, Publ. 8/11/983

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito UP - AD 610.19-5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano las fracciones G, H y la parcela N° 1 de la Manzana 1 E, Sección 55, Circunscripción 16 frentista a la calle Galván y Av. Triunvirato, donde regirán las normas que a continuación se detallan:

- 1.1. Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento deportivo y recreacional.
- 1.2. Estructura parcelaria: Una vez englobadas las Fracciones G, H y la parcela N° 1 antes mencionadas, no se podrá modificar su estructura parcelar.
- 1.3. Morfología: Ocupación del suelo parcelar.

Se podrá ocupar con volúmenes edificados una superficie de suelo que no supere el 20% de la superficie parcelar.

Altura máxima permitida: La volumetría edificada no podrá superar la altura de 9m a partir de la cota de la parcela. Por sobre esta altura máxima se podrán localizar las instalaciones complementarias del edificio.

Retiros de la edificación: Los volúmenes edificados se deberán retirar de las divisorias de la parcela en las siguientes magnitudes:

de L.M.: 10m

de divisorias laterales: 10m

20m (divisoria con CEMIC) ⁽¹⁾

1.4. Usos permitidos

Uso principal: Club social y deportivo.

Usos complementarios: Salones de reuniones: confitería y restaurante: Proveeduría. Asistencia médica Usos requeridos: Serán de aplicación las normas dispuestas por el Código de Planeamiento Urbano en su artículo 5.3.

1.5. Cercos: Se deberán realizar de malla de alambre tejido, artístico, reja complementado con seto vivo. Cercos laterales: altura máxima: 1,80m L.M.: altura máxima: 1,60m.

1.6. Aprobación proyecto: Se deberá presentar ante el Consejo para su aprobación el proyecto general en escala 1:100 y proyecto individual de volúmenes edificables, detallando materiales, textura y color.

b) Ley N° 938, B.O. N° 1589, Publ. 13/12/2002

Artículo 1° - Transfiérase el predio perteneciente al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ubicado en la calle Crisólogo Larralde 5085 esquina Galván, cuya denominación catastral es Circunscripción 16, Sección 55, Manzana 1E, Parcela K, a la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2° - Aféctase una superficie no menor a 10.000m² del predio mencionado en el artículo precedente para la construcción de un edificio escolar destinado a la Escuela de Música Pedro Esnaola, del D.E. N° 15.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

5.5.2.3 Plancheta de Zonificación 3

a) Ver Plancheta 1 Ordenanza N° 30.271 arts. 1° a 3°

b) Ordenanza N° 39.600, B.M. N° 17.147, Publ. 1/11/983

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito E la manzana delimitada por las calles 11 de septiembre, Franklin D. Roosevelt, 3 de Febrero y Manuel Ugarte, siendo de aplicación en ella las normas de carácter urbanístico que se detallan a continuación:

I. Usos permitidos y requeridos: Es de aplicación lo dispuesto para el Distrito E3.

II. Las parcelas 6d, 23a y 7, Manzana 58, Circunscripción 16, Sección 27 conforman la Zona I y el resto de las parcelas forman parte de la Zona II según lo graficado en Plano N° 1.927-b.

Zona I

a) Estructura parcelaria: se englobarán las parcelas 6d, 23a y 7 formando una sola unidad.

b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables según lo graficado en el Plano N° 1.927-a.

c) Superficie máxima edificable: F.O.T.: 3.

0,6 incremento según art. 3.2.5., CPU.

0,5 incremento según art. 2.2 2., CPU.

F.O.T. máx.: 4,1.

d) Volumetría permitida: Se respetarán las normas de tejido urbano graficadas en los Planos N° 1.927-c-d y e.

e) Espacio público: Se abrirá al uso público el espacio interior de la manzana graficado en el Plano N° 1.927 a y b al cual se accederá desde la calle 11 de Septiembre, por medio de

1) Ver Ordenanza N° 39.602, B.M. N° 17.148.

un pasaje de 15m de ancho a nivel terreno, de los cuales 10m están a cielo abierto.

La afectación a espacio público, otorgará mediante servidumbre, la condición frentista de acceso, iluminación y ventilación a los predios linderos debiendo los mismos dar tratamiento de fachada a la materialización de la línea de fondo.

f) Servidumbre de vistas: Se establecerá una servidumbre de vistas en beneficio de los predios linderos en los espacios que se grafican en el Plano N° 1.927 b) pudiendo éstos abrir vanos de iluminación y ventilación sobre ellos.

g) Juntamente con el pedido de aprobación de la documentación Conforme a Obra se adjuntará la constancia del cumplimiento ante el Registro de la Propiedad de lo dispuesto en el presente artículo 1°-II-e y f.

h) Ocupación por debajo de la cota de terreno: Se podrá ocupar el subsuelo de la Zona I para ser destinado a garaje. Las instalaciones complementarias de los edificios quedarán comprendidas dentro del área edificable.

i) Ocupación aérea del espacio público: Sólo podrán invadir el espacio público los balcones y los cuerpos salientes cerrados que conforman recova graficados en el Plano N° 1.927 a-b y c.

j) El diseño del espacio público debe contar con la aprobación previa del Consejo. La construcción y equipamiento del mismo será a cargo del o los propietarios de la Zona I, lo mismo que su permanente mantenimiento. La Municipalidad permitirá conectar la instalación para la iluminación del espacio público a la red de alumbrado público existente, como asimismo prestará el servicio de barrido y limpieza del área pública.

Zona II

a) Estructura parcelaria: Conforman la Zona todas las parcelas existentes en la manzana excepto las pertenecientes a la Zona I.

b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables graficadas en el plano N° 1.927 b.

La superficie, de cada parcela, no edificable debe parquizarse y forestarse.

c) Altura máxima permitida: Se podrá alcanzar el plano límite situado a 13 metros del nivel del predio. Por sobre esta altura máxima se podrán localizar las instalaciones complementarias del edificio.

d) Espacio urbano: Se considera a partir de la cota -3m.

e) Superficie máxima permitida: Surgirá de aplicar las normas sobre área edificable, altura máxima permitida y espacio urbano en los incisos b), c) y d).

5.5.2.4 Plancheta de Zonificación 4

a) Ver Plancheta 1, Ordenanza N° 30.721. arts. 1° a 3°

5.5.2.5 Plancheta de Zonificación 5

a) Ordenanza N° 45.214, B.M. N° 19.186, Publ. 20/12/991

Artículo 1° - Desaféctase de Distrito UP del Código de Planeamiento Urbano al predio ubicado en la arteria General José G. artigas 5026-36, C16, S75 y M70 y aféctase a Distrito C3II del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° - Exceptúase al predio descripto en el art. 1° de toda otra norma urbanística que lo afecte y que no se encuadre en lo determinado precedentemente.

b) Ver Plancheta 2, Ley N° 938, arts. 1° y 2°

c) Ley N° 1.154, B.O. N° 1820, Publ. 18/11/2003

Artículo 1° - Encomiéndase al Poder Ejecutivo la suscripción de un Convenio con el Gobierno Nacional que promueva el desarrollo urbanístico de la ex Playa de Cargas de la Estación Villa Pueyrredón del ex Ferrocarril Mitre, en pos de alcanzar un objetivo compartido, de acuerdo a los contenidos del Anexo I de la presente ley.

Artículo 2° - Apruébase el esquema de mensura del Anexo A, que a todos sus efectos forma parte de la presente ley. El plano de mensura definitivo, deberá ser presentado para su registro ante la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro, dependiente de la

Secretaría de Gobierno y Control Comunal.

Artículo 3° - Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, los predios señalados como A1, A2 y A3 en el Plano del mencionado Anexo A, y aféctanse los mismos a Distrito de Zonificación UP "Urbanización Parque" del citado Código.

Artículo 4° - Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como A4 en el Plano del Anexo A, y aféctase el mismo a Distrito de Zonificación C3II "Centro Local" del citado Código. La citada parcela está destinada a la construcción de un establecimiento educativo oficial -Escuela de Educación Media- y/o Centro Cultural del GCBA. Hasta tanto esto ocurra la misma conservará su actual condición de uso y tenencia como espacio verde.

Artículo 5° - Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como A6 en el Plano del Anexo A, el que estará destinado a vía pública, debiéndose respetar las medidas mínimas para aceras y calzadas.

Artículo 6° - Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano los predios señalados como A5, B1 y B2 en el Plano del Anexo A y aféctense los mismos a Distrito de Zonificación General R2bII del citado Código. El predio señalado como A5 tendrá como único uso: Taller Protegido. Las construcciones a realizarse en estos predios deberán estar retiradas 3 metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los 16m.

Artículo 7° - Desaféctase del Distrito UF "Urbanización Futura" del Código de Planeamiento Urbano, el predio señalado como B3 en el Plano del Anexo A, y aféctase el mismo a Distrito de Zonificación General R2bIII del citado Código.

Artículo 8° - Autorízase en el predio señalado como C1 en el Plano del Anexo B las obras de parqueización y construcción de senderos peatonales, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 9° - Autorízase en el predio señalado como C2 en el Plano del Anexo B las obras de parqueización y construcción de senderos peatonales, estacionamientos y Destacamento Policial con una superficie cubierta máxima de 100m², las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 10 - Autorízase la subsistencia de los edificios manteniendo la superficie edificada y los usos que actualmente se desarrollan en el predio identificado como A3 en el Plano del Anexo A, los cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

Artículo 11 - La ciudad tomará a su cargo las obras necesarias para producir el realojamiento de las instalaciones del actual Vivero perteneciente a la Institución F.A.L.D.A.D. dentro del sector identificado como A5.

Artículo 12 - Condónase la totalidad de la deuda que por impuestos, gravámenes, tasas, mejoras o contribuciones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tuviera el Estado Nacional respecto a los inmuebles comprendidos en los artículos 3° a 9° de la presente ley.

Artículo 13 - La Ciudad otorgará registros para permiso de obra y habilitaciones una vez que el Estado Nacional transfiera a favor de la misma los inmuebles indicados en el Anexo I.

Artículo 14 - Encomiéndase a la Subsecretaría de Espacio público y Desarrollo Urbano la actualización de las respectivas Planchetas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 15 - Comuníquese, etc.

Cláusula Transitoria: Hasta tanto no se suscriba el Convenio, conforme estipula el artículo 1°, los predios: B1, B2, B3, A4 y A5 se conservarán como Distrito de Zonificación UF. **FELGUERAS - Alemany**

ANEXO I

1. LA NACIÓN transferirá a LA CIUDAD el dominio de las fracciones indicadas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, en el plano del Anexo A.
2. LA NACIÓN entregará a LA CIUDAD la tenencia precaria de la fracción indicada como

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

C1 y C2, en el plano del referido Anexo A. La tenencia, se extenderá mientras el mismo no resulte necesario para producir la cuadruplicación de vías previstas.

3. La Ciudad tomará a su cargo la construcción de las calzadas, aceras y parquización del sector C1, como así también las obras necesarias para la realización de los senderos peatonales, destacamento policial y estacionamientos emplazados en el sector C2, como figura en el anexo B. Se establece un plazo máximo para la conclusión de las obras de dos (2) años a partir de la promulgación de la presente ley.

4. En caso que los inmuebles que integran el presente convenio, se encuentren ocupados en legal forma por familias de escasos recursos, y/o empleados o ex empleados ferroviarios, LA CIUDAD deberá dar a los ocupantes una solución habitacional adecuada.

5. LA CIUDAD tomará a su cargo las tareas necesarias para producir el realojamiento de los viveros del Taller Protegido de la Fundación F.A.L.D.A.D., que como resultado de este convenio deberán emplazarse en los límites de la fracción señalada como A5 en el plano del Anexo A.

6. Las tenencias precarias a favor de la Fundación F.A.L.D.A.D. y El Buen Pastor se realizarán en el marco de la legislación vigente en la Ciudad de Buenos Aires y en tanto la utilidad pública sobre el uso de las correspondientes parcelas se mantenga.

7. La Ciudad tendrá a su cargo los gastos derivados de la mensura, escrituración e inscripción, incluyendo tasas, honorarios, etc. de los bienes involucrados en esta ley.

8. La Ciudad extenderá los respectivos permisos de obras y habilitaciones cuando se concrete la transferencia de los inmuebles a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

5.5.2.6 Plancheta de Zonificación 6

a) Ordenanza N° 42.139, B.M. N° 18.115, Publ. 15/9/987

Artículo 1° - Apruébanse nuevas normas urbanísticas para la Manzana 56, de la Sección 23, Circunscripción 17, comprendida entre las calles: Arcos - José Hernández - O'Higgins - Virrey del Pino, que comprenden los lineamientos generales que se transcriben a continuación:

1. Parcela y englobamiento: No se permitirá la subdivisión parcelaria. En caso de englobamiento, valdrán las presentes normas.

2. Tejido: Cumplirá las siguientes disposiciones:

No se admitirá basamento.

Altura total máx. 49,30m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, incluidos tanques de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azoteas. Salvo las salas de máquinas de ascensores, la altura del edificio, igual o inferior, será uniforme.

F.O.T. Máximo 3, con tolerancia del 0,1 (cero punto uno), en más para permitir la flexibilidad en el diseño de los nuevos edificios.

F.O.S. 20% (veinte por ciento) máximo; porcentaje de la superficie total del terreno, que se puede ocupar con el uso establecido. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico.

La edificación deberá cumplir un retiro de frente fijo y obligatorio de 3m tanto en parcelas intermedias como de esquina, con relación a las respectivas Líneas Municipales.

3. Uso permitido: Sólo se permite el uso residencial constituido por viviendas colectivas.

4. Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo en consideración de los parámetros urbanísticos y paisajísticos deberán contar con la conformidad de la Dirección al margen del permiso de obra respectivo.

b) Ordenanza N° 44.412, B.M. N° 18.901, Publ. 2/11/990

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito R2b la franja de terreno paralelo a la estación Coghlan del Ferrocarril Bartolomé Mitre, que se extiende desde la calle Monroe hasta la calle Ugarte, propiedad de Ferrocarriles Argentinos.

Artículo 2° - Aféctase al Distrito UP (Urbanización Parque) del Código de Planeamiento Urbano, la franja de terreno delimitada en el art. 1°.

Artículo 3° - Modifícase la Plancheta N° 6 del Atlas 610.42 del Código de Planeamiento Urbano incorporándole el distrito UP, afectado en el art. 2°.

Artículo 4° - Encomiéndase al Departamento Ejecutivo la correcta delimitación del predio enunciado en el art. 1° según las planchetas catastrales.

Artículo 5° - Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar gestiones ante el Poder Ejecutivo Nacional, a efectos de recabar del Honorable Congreso de la Nación, el dictado de ley que transfiera a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las extensiones de terrenos de propiedad de Ferrocarriles Argentinos, línea General Mitre, que bordean las vías férreas correspondientes a la estación Coghlan, en su totalidad desde la Av. Monroe hasta la calle Ugarte, donde deberá construirse un parque público, en adhesión a la celebración del centenario del barrio que lleva el nombre de la citada estación.

Artículo 6° - Inclúyese en la transferencia solicitada en el art. 1°, los edificios que no utiliza Ferrocarriles Argentinos, los que serán afectados al área de la Secretaría de Cultura de este municipio.

Artículo 7° - La Secretaría de Cultura deberá implementar un convenio de utilización de los edificios mencionados en el art. 6° con la Asociación de Amigos de la Estación Coghlan y la Junta de Estudios Históricos de dicho barrio.

Artículo 8° - En el espacio existente entre las calles Pedro Ignacio Rivera, Franklin D. Roosevelt y las vías del Ferrocarril, deberá construirse un complejo polideportivo.

5.5.2.7 Plancheta de Zonificación 7

a) Ver Plancheta 1, Ordenanza N° 30.271, arts. 1° a 3°

b) Ordenanza N° 47.190, B.M. N° 19.716, Publ. 4/2/994

Artículo 1° - Desaféctanse de los correspondientes distritos de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las fracciones y parcelas de propiedad pública que se encuentran comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la calle Jerónimo Salguero y su prolongación desde el Río de la Plata hasta el límite Sud Oeste de los terrenos pertenecientes a Ferrocarriles Argentinos, por este límite hasta el eje de la Av. Callao, por el eje de la Av. Callao, hasta el eje de la Av. Del Libertador, por el eje de la Av. Del Libertador hasta la Av. Doctor Ramos Mejía, por el eje de la Av. Doctor Ramos Mejía hasta la Av. Antártida Argentina, por el eje de la Av. Antártida Argentina hasta el eje de la calle San Martín, por el eje de la calle San Martín hasta el eje de la Av. Eduardo Madero, por el eje de la Av. Eduardo Madero hasta la Av. Córdoba, por el eje de la Av. Córdoba y su prolongación virtual, hasta el Río de la Plata.

Artículo 2° - Aféctanse las fracciones y parcelas de propiedad pública comprendidas en el polígono definido en el art. 1° a distritos de Urbanización Futura (UF), art. 5.4.9 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° - La consideración de todo registro, aprobación de obra nueva, ampliación o modificación de edificios existentes, habilitación de uso, quedará supeditada a la sanción de la ordenanza correspondiente al Plan Maestro y sujetas a las normas que el mismo disponga.

c) Ordenanza N° 50.293 B.M. 20.212, Publ. 25/1/996

Artículo 1° - Apruébanse las normas urbanísticas para los terrenos ubicados en la intersección de la Av. Intendente Bullrich y calle Cerviño que se grafica en el Anexo adjunto, de 44.766,32m² perteneciente a la Manzana 68, Sección 23, Circunscripción 17, delimitada por las avenidas Luis María Campos, Santa Fe, Intendente Bullrich, calle Cerviño y las vías del F.N.G.B.M., que se detallan a continuación:

Parcelamiento: Se mantendrá la manzana indivisa no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

Tipología: Solo se admiten edificios de perímetro libre.

Tejido:

F.O.T. máx. 0,70 (cero coma siete cero).

F.O.S. máx. 70 % (setenta por ciento).

Altura máxima: 13,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección

de Catastro.

Retiro de frente mínimo; se retirará la edificación un mínimo de 5m tras la L. M.

Cercos: sobre L. M. solo se permitirán ejecutar cercos transparentes.

Artículo 2º - Apruébase la Instalación de un Supermercado Total en el predio mencionado en el artículo 1º.

5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8

a) D.M. 629/92, B.M. N° 19.262, Publ. 9/4/992

Artículo 1º - Apruébanse las normas urbanísticas para la fracción de terreno determinada catastralmente como circunscripción 19, sección 11, manzana 178a, parcela 3b, en el plano 102-C-91 de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, ubicada entre las calles Eduardo Couture, Juan Bibiloni y las vías del Ferrocarril Nacional General Bartolomé Mitre.

ANEXO I

Normas urbanísticas para la parcela 3b de la Manzana 178a de la Sección 15, Circunscripción 19.

1. Parcelamiento: La fracción se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

2. Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano con excepción de los arts. 4.2.3 y 4.3.6 "Línea de frente interno" de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

Siendo (R) la relación entre la altura (h) de cualquier paramento y la distancia (d) al eje de la vía pública y ejes divisorios de la parcela.

$$r = h'/d' = 1,5$$

Siendo (r) la relación entre la altura (h'), de un paramento y la distancia (d') de otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela. La distancia (d') no podrá ser nunca menor que 4m.

F.O.T. máximo 1,5 (uno con cinco).

F.O.S. 80% (ochenta por ciento), porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos (edificios, instalaciones deportivas al aire libre, senderos y estacionamiento descubierto).

De este porcentaje los edificios no podrán ocupar más del 50%, otro 50% podrá ser ocupado por las instalaciones deportivas al aire libre con senderos y estacionamiento descubierto.

El restante 20% de la superficie total del terreno se destinará para espacio libre verde, dicha superficie deberá ser parqueada.

- Retiros mínimos de las construcciones: Las construcciones e instalaciones deportivas deberán observar un retiro mínimo de la Línea Municipal y a los ejes divisorios de la parcela de 5 metros

3. Usos permitidos:

Escuela con o sin internado, preescolar, primaria, secundaria, guardería.

Instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas.

Requerimiento de estacionamiento: Se cumplirá lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para los usos permitidos. Las instalaciones deportivas no demandarán estacionamiento.

4. Del Proyecto de las Obras: Deberán cumplimentarse las restantes disposiciones contenidas en el Código de Planeamiento Urbano y en el de la Edificación en oportunidad de efectuarse la pertinente presentación de la documentación de obra ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, contando con la conformidad previa del Consejo de Planificación Urbana.

Asimismo, en dicha oportunidad se deberá acompañar la constancia de aprobación del

Proyecto de la Dirección Nacional de Arquitectura Escolar, en lo que hace al Código Rector de Arquitectura Escolar Decreto Nacional N° 1.814.

b) Ordenanza N° 46.484, B.M. N° 19.471, Publ. 12/2/993

Artículo 1° - Modifícase el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 33.387 (B.M. N° 15.475 -AD 610.1) conforme al texto de la edición dispuesta por la Ordenanza N° 33.157 (B.M. N° 15.512) en lo que respecta al Atlas (AD 610.42), Planos de Zonificación y Distribución de Planchetas, del siguiente modo:

Desaféctase el predio delimitado por la prolongación imaginaria de la Av. Callao, Av. del Libertador, terrenos y vías del Ferrocarril General B. Mitre y hacia el Norte prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, ocupado actualmente por las instalaciones del Ital-Park, como Distrito Equipamiento Especial E4, y aféctase el mismo como Distrito de Urbanización Parque - U.P., correspondiente a áreas destinada a espacios verdes y parqueización de uso público.

c) D.M. 177/993 B.M. N° 19.471, Publ. 12/2/993

Artículo 1° - Reglaméntase la Ordenanza N° 46.484, sancionada por el Honorable Consejo Deliberante con fecha 1° de enero de 1993, a fin de precisar la delimitación exacta del terreno comprendido entre la Av. Callao, los terrenos y vías del Ferrocarril Bartolomé Mitre, la Av. Libertador y la prolongación imaginaria de las calles Junín y Schiaffino, afectado como Distrito de Urbanización Parque - UP del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° - La Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, procederá a realizar la mensura y delimitación del predio indicado en el artículo 1° dentro de los treinta (30) días de publicada la Ordenanza N° 46.484.

Artículo 3° - La delimitación ordenada en el artículo precedente, será elevada a este Departamento Ejecutivo y, una vez aprobada, integrará la reglamentación de la Ordenanza N° 46.484.

d) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, arts. 1° a 3°.

5.5.2.11 Plancheta de Zonificación 11

a) Ordenanza N° 49.635 ⁽¹⁾ B.M. 20.158, Publ. 7/11/995

Artículo 1° - Desaféctase como Distrito E2 de Zonificación (Equipamiento General) del Código de Planeamiento Urbano la Parcela 1 a., Circunscripción 15, Sección 49, Manzana 112 correspondiente a la Plaza Antonio Malaver sita entre las calles Girardot, Heredia, Montenegro y Estomba.

Artículo 2° - Aféctase como zonificación UP (Urbanización Parque) la parcela desafectada en el artículo 1°.

Artículo 3° - Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

b) Ordenanza N° 49.636 ⁽²⁾ B.M. 20.158 Publ. 7/11/995

Artículo 1° - Desaféctase como Distrito E3 (Equipamiento Local) la Plazoleta Constancio C. Vigil de la Av. Honorio Pueyrredón entre las calles Batalla del Pari y Sunchales.

Artículo 2° - Aféctese como zonificación UP (Urbanización Parque) la plazoleta mencionada en el artículo 1°.

Artículo 3° - Inclúyese dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del Plano de Zonificación N° 11.

d) Ordenanza N° 50.157 ⁽³⁾ B.M. 20.211, Publ. 24/1/996

Artículo 1° - Desaféctase como E4 (Equipamiento Especial) el Boulevard de la Av. Jorge

1) Promulgada por art. 1° del Decreto N° 1.243/1995, B.M. N° 20.158. El art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parques, plazas, plazoletas, y todo espacio de uso público, paqrquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como distrito UP, aun cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires".

2) Promulgada por art. 1° del Decreto N° 1.552/1995, B.M. N° 20.189. El art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parques, plazas, plazoletas, y todo espacio de uso público, paqrquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como distrito UP, aun cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires".

3) Promulgada por art. 1° del Decreto N° 36/1996, B.M. N° 20.211. El art. 2° de este decreto dispone: "Aclárase que en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, todo espacio destinado a parques, plazas, plazoletas, y todo espacio de uso público, paqrquizado, jardinzado o no, perteneciente al dominio público municipal debe ser considerado como distrito UP, aun cuando dicha asignación no se haya expresamente consignado en las planchetas del Plano de Zonificación de la Ciudad de Buenos Aires".

Newbery entre las calles Guzmán y Warnes.

Artículo 2° - Aféctase el Boulevard mencionado en el artículo 1° como zonificación UP (Urbanización Parque).

Artículo 3° - Inclúyase dicha nomenclatura UP (Urbanización Parque) en la plancheta del plano de zonificación N° 11.

Artículo 4° - Denomínase "Paseo de la Chacarita de los Colegiales" a dicho espacio verde.

5.5.2.12 Plancheta de Zonificación 12

a) Ordenanza N° 35.856 B.M 16.307, Publ. 1/7/980

Artículo 1° - Las tierras delimitadas por el Polígono I: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-A en las manzanas rodeadas por las calles Bulnes, Beruti y Avenidas Coronel Díaz y Santa Fe y por el Polígono II: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-A en la manzana rodeada por las calles Bulnes, Juncal, Av. Coronel Díaz y calle Beruti, serán desarrolladas conforme a las condiciones y normas urbanísticas que se expresan a continuación:

Artículo 2° - NORMAS URBANÍSTICAS - Estas normas son complementarias de las generales del Código de Planeamiento Urbano que rigen en todo cuanto no se oponga a las presentes.

POLÍGONO I

a) Zonificación: Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-A. Afecta parte de las manzanas delimitadas por la Av. Santa Fe, Bulnes, Arenales y Av. Coronel Díaz y Arenales, Beruti y Av. Coronel Díaz.

El polígono constituye en sí mismo una zona (Plano N° 1.786-CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial financiero, administrativo e institucional a escala local y residencial.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono I.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semi-perímetro libre.

Superficie máxima permitida

F.O.T.: 5 máximo

Volumen máximo edificable: Las alturas y retiros se regirán por lo establecido para los Distritos de Zonificación C3 y R2a optativamente.

Separación entre edificios: La separación entre edificios de semiperímetro libre, se regirá por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

Los edificios enfrentados, calle Arenales por medio, se regirán por las normas para edificios de perímetro libre, situados en una misma parcela, quedando liberados de la exigencia del retiro con respecto al eje de la calle Arenales.

Se anulan las líneas de frente interno en el Polígono I.

e) Usos permitidos y requeridos: Serán de aplicación las normas establecidas para el Distrito C3 y R2a optativamente.

POLÍGONO II

a) Zonificación: Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-LL-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-A. Afecta parte de la manzana delimitada por la Av. Coronel Díaz, Juncal, Bulnes y Beruti.

El Polígono constituye en sí mismo una zona (Plano N° 1.786-CPU).

b) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización residencial de alta densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

c) Estructura parcelaria: Se englobarán todas las parcelas existentes conformando una sola, cuya superficie será igual a la del Polígono II.

d) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y semi-perímetro libre.

Superficie máxima edificable

F.O.T.: 5 máximo

Volumen máximo edificable: Las alturas y retiros se regirán por lo establecido para el Distrito de Zonificación R2a.

Separación entre edificios: La separación entre edificios de semiperímetro libre, se regirá por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

Se anulan las líneas de frente interno dentro del Polígono II.

La separación entre edificios de perímetro libre y semiperímetro libre se regirán por lo establecido para edificios de perímetro libre dentro de una misma parcela.

e) Usos permitidos y requeridos: Serán de aplicación las normas establecidas para el Distrito de Zonificación R2a.

Artículo 3° - El conjunto edilicio tendrá una ocupación máxima del suelo (F.O.S.) equivalente al 22% de la superficie total de los polígonos I y II. Dicha ocupación se medirá sobre el plano horizontal que pasa por la cota ± 0.00 del conjunto edilicio localizada en la intersección de las líneas municipales correspondientes a la Av. Coronel Díaz y calle Arenales, no considerándose en el cómputo del F.O.S. las construcciones que en el Polígono I sobresalgan hasta + 1,50m de la cota del predio sobre la Av. Santa Fe, ni las obras destinadas exclusivamente al cruce a nivel sobreelevado de la calle Arenales.

Artículo 4° - Los propietarios de los polígonos I y II podrán transferirse entre sí, parte del valor F.O.T. correspondientes a cada sector, siempre que no se altere el F.O.T.: 5 de todo el conjunto (Polígono I + Polígono II) y que a su vez se respeten las normas sobre ocupación del suelo y relación retiro-alturas de edificios.

Artículo 5° - Los propietarios del Polígono II cederán en forma gratuita a la Municipalidad la parcela frentista a la calle Bulnes, de aproximadamente 2.000m² individualizada en el plano de desarrollo urbanístico aprobado por el Consejo de Planificación Urbana, que se destinará a localización de un establecimiento educacional o cultural; con el fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar el ofrecimiento de los propietarios de hacerse ellos cargo del anteproyecto del edificio a levantarse en el predio N° 1, en base al programa de necesidades que oportunamente suministre la Municipalidad, en caso que así lo resuelva.

Artículo 6° - La parte propietaria de la tierra del Polígono I cederá en forma gratuita a la Municipalidad la fracción de terreno declarada de utilidad pública, sujeta a expropiación por Ordenanza N° 23.475, afectada a la apertura de la calle Arenales, para lograr su continuidad, en el tramo comprendido entre Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. La apertura de la calle Arenales será realizada por la Municipalidad en forma coordinada con el proyecto de desarrollo urbanístico.

Artículo 7° - Se autoriza a los propietarios del Polígono I la realización de cruces peatonales o uniones con Estructura parquizada por sobre la calle Arenales, que unirían las manzanas frentistas a ésta con carácter netamente peatonal y tratamiento paisajístico. Dichas obras mantendrán un gálibo mínimo de 4,70m sobre la cota de pavimento de la calle Arenales. Con tal fin se constituirá una servidumbre de paso gratuita a perpetuidad por sobre la calle Arenales, en favor del Polígono I, luego de haberse registrado en escritura pública la cesión de tierras expuestas en los arts. 5° y 6°.

Artículo 8° - Los propietarios deberán presentar un programa de realización progresiva tentativo, por etapas en un plazo máximo de quince (15) años; debiendo dar comienzo a las obras de la primera etapa en un lapso no mayor de un (1) año, a contar de la fecha de publicación de la presente Ordenanza.

Artículo 9° - Los propietarios de los polígonos I y II una vez que hayan obtenido la aprobación del proyecto total del conjunto, ajustado a las normas de esta ordenanza, por parte de la Municipalidad, podrán petitionar la aprobación de la subdivisión de la tierra. Dicho parcelamiento tendrá como única finalidad permitir la constitución de consorcios conforme con los edificios que se proponga construir en el proyecto de conjunto aprobado, el que no podrá ser alterado, no permitiéndose asimismo materializar las líneas divisorias.

Artículo 10 - Al diseñarse el área del Distrito U14 deberá respetarse la continuidad del recorrido peatonal que enlaza los tres sectores, el Polígono I y Polígono II y el Distrito U14, uniendo así sin interrupción las Avenidas Santa Fe y Las Heras.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

c) Ordenanza N° 42.364 B.M. N° 18.179, Publ. 16/12/987

Artículo 1° - Como alternativa a las normas urbanísticas establecidas por la Ordenanza N° 35.856 para las tierras ubicadas en el sector delimitado por las calles Beruti y Bulnes y Avs. Santa Fe y Coronel Díaz comprendidas en el Polígono I, cuyos vértices están indicados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, LL, M, Ñ, O, P, Q, R, S, T y U en el Plano N° 1984 del Consejo de Planificación Urbana que forma parte de la presente, se establecen las que se estipulan en los artículos siguientes.

La presentación de los planos de obra realizados en base a la presente alternativa hace perder valor a la anterior y viceversa.

Artículo 2° - El registro de los planos que se presenten y el otorgamiento del permiso de obra está condicionado a: 1) el englobamiento de las parcelas que integran el Polígono I que conforma en si mismo una zona, en procura de la unidad espacial del proyecto arquitectónico; 2) Que el proyecto conforme un único complejo edilicio que responda a las normas establecidas por los artículos siguientes; 3) Que el mismo comprenda amplios espacios abiertos parqueizados con carácter de plaza pública con accesos directos desde la vía pública; 4) Que el proyecto incluya actividades con acceso desde las calles y desde la citada plaza pública.

Artículo 3° - Normas Urbanísticas**Morfología edilicia****I. F.O.T. máximo 4**

II. F.O.S. máximo 40 % del Polígono I adicionalmente al F.O.S. ocupado por el edificio terminado.

III. Altura máxima permitida $h = 25m$ medidos desde el punto más alto del Polígono I en el plano de la línea municipal de la Av. Coronel Díaz. Por sobre dicho nivel podrán ubicarse instalaciones complementarias y/o los locales que éstas requieran sin perturbar la armonía arquitectónica del conjunto.

IV. Espacio Urbano: se considerará a partir de los 3m debajo del punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz.

V. El área de carga y descarga deberá ser cubierta y su superficie consultada con el Consejo de Planificación Urbana y sometida a su aprobación.

Usos:

I. Usos permitidos: centro de compras y los permitidos en los Distritos R2 y C3.

II. Usos requeridos: para el centro de compras y sus usos complementarios se dispondrá de una superficie cubierta de 26.000m² para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de 15m de las esquinas.

III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; 400m², juegos infantiles, 1.000m², cine-teatro, 1500m², locales para exposiciones, 400m². Se admitirán reducciones que no superen el 5%.

c) Apertura de la calle Arenales: A nivel de la calzada se librá al uso público el espacio que permitirá la continuación de la calle Arenales entre la Av. Coronel Díaz y la calle Bulnes. El organismo municipal competente en la materia fijará la altura a mantener libre para el paso de vehículos por debajo de las construcciones proyectadas en base a las presentes normas.

La presentación de los planos del proyecto elaborado de acuerdo con las normas establecidas en la presente será suficiente prueba de que la propietaria del predio asume el compromiso de realizar a su costo la apertura y pavimentación de la calle Arenales y su libramiento al uso público al concluirse las obras en ese sentido.

d) Documentación: Forma parte integrante de las presentes normas el Plano N° 1.984-CPU-87, donde se grafica el área afectada por ellas, que se individualiza catastralmente como: Polígono I - Manzana 14A - Manzana 14B - Predio 1d - Sección 15 - Circunscripción 19.

d) Ordenanza N° 42.444, B.M. N° 18.209, Publ. 2/2/1988

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito R2b las parcelas 19, 20, 21, 22, 23, 29a, 32b, 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9.

Artículo 2° - Serán de aplicación en las parcelas mencionadas en el artículo 1° las nor-

mas de carácter urbanístico que se detallan a continuación:

1. Usos Permitidos: Centro Educacional Preescolar, Primaria y Secundaria, instalaciones deportivas de equipamiento y culto, complementarias del centro educacional.

1.1 Usos Requeridos: estacionamiento según las exigencias del Capítulo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

1.2 Estructura Parcelaria: Se englobarán las parcelas 19, 20, 21, 22, 23, 29a, 32b y 32c, de la Manzana 74, Sección 13, Circunscripción 9, formando una sola Unidad.

1.3 Ocupación del Suelo: Se respetarán las áreas edificables según lo graficado en los planos nivel +8.50, +5.20, +1.40, -2.20 y -8.20 obrantes a fs. 32, 33, 34, 35, 36 del Expediente N° 49.287-84.

Por debajo de la cota de la parcela se permite ocupar con construcciones, según lo graficado en fs. 35 y 36 del Expediente N° 49.287-84, con monto mínimo de un metro de tierra hasta alcanzar la cota del predio (\pm) 0,00, que permita su parquización.

1.4 Superficie máxima edificable: F.O.T. máx.: 2.

1.5 Altura máxima permitida: La altura máxima permitida es según lo graficado en plano de corte de fs. 37 del Expediente N° 49.287-84.

5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13

a) Ordenanza N° 34.393, B.M. N° 15.843 N°, Publ. 25/8/978

Artículo 1° - El conjunto integrado por las parcelas I, II, III y IV según lo graficado en el plano adjunto N° 1.668 del Consejo de Planificación Urbana, perteneciente a la Manzana 33, Sección 3, Circunscripción 20, rodeada por las calles Suipacha, Arroyo, Esmeralda y la Av. del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida, siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: no se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los Usos:

Usos permitidos: se admite

1. vivienda,

2. estudio y consultorios profesionales.

Usos requeridos: 1. guarda o estacionamiento vehicular.

Requerimiento mínimo:

1 a. unidades de hasta 60m², un módulo cada 3 unidades;

1 b. unidades de mas de 60 a 90m², un módulo cada 2 unidades;

1 c. unidades mayores de 90m², un módulo cada unidad.

c) Morfología Edilicia

En las parcelas I, II y IV se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

En la parcela III se admite la edificación entre medianeras.

Retiros de edificación: En las parcelas I, II y IV los retiros de la edificación respecto de la Línea Municipal y de las divisorias se regirá por lo graficado en el Plano N° 1.668-CPU que se adjunta.

Área edificable: El área edificable en cada parcela se determinará en base a lo graficado en el Plano N° 1.668-CPU.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.):

Las parcelas I, II y IV tendrán F.O.T. = 3,5

La parcela III, tendrá F.O.T. = 1

No se computarán en el cálculo del F.O.T.: la superficies de balcones, las instalaciones complementarias del edificio y el área de estacionamiento que se ubiquen por debajo de la cota del predio.

En caso de que la parcela sea el resultado de un englobamiento parcelario el F.O.T. podrá ser incrementado en un 20%.

Preservación de la Barranca Natural: En todas las parcelas en que se construyan nuevos edificios o se remodelen o amplíen los existentes la barranca natural deberá ser recuperada

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

paisajísticamente, reproduciendo su talud original, o bien disponiéndolo en terrazas parquizadas, debiendo quedar su topografía permanentemente visible desde la vía pública.

Planta Baja Libre: La edificación de perímetro libre deberá mantener la planta baja libre, pudiéndose únicamente alojar en ella los locales destinados a las circulaciones horizontales y verticales. La altura de dicha planta baja tendrá como mínimo 5 metros de luz libre.

Altura de la Edificación: La altura de la edificación surgirá de la superficie que se ocupe dentro del área edificable y del F.O.T. permitido, siendo indispensable para su aprobación contar con el comprobante de referencia de medida de altitudes, expendido por autoridad aeronáutica competente.

Aporticamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para las recovas sobre la Av. del Libertador.

(Con la supresión dispuesta por el art. 1º de la Ordenanza N° 34.645, B.M. N° 15.926)

b) Ordenanza N° 34.896, B.M. N° 16.017, Publ. 4/5/1979

Artículo 1º - El Conjunto espacial integrado por las parcelas I y II, según lo graficado en el Plano N° 1.737 del Consejo de Planificación Urbana perteneciente a la manzana delimitada por las calles Suipacha, Arroyo, Carlos Pellegrini y Av. Del Libertador queda sujeto a las siguientes normas especiales, además de las contenidas en el Código de Planeamiento Urbano con carácter general para la zona R2a, en que dicha manzana está incluida y siempre que no se opongan a las presentes:

a) Parcelamiento: No se admitirá la subdivisión de las parcelas existentes.

b) De los usos:

• Usos permitidos: Se admite

1. vivienda

2. estudio y consultorios profesionales

• Usos requeridos: 1. guarda o estacionamiento vehicular

• Requerimiento mínimo

| | |
|---|---------------------------|
| unidades hasta 60m ² | un módulo cada 3 unidades |
| unidades de 60m ² hasta 90m ² | un módulo cada 2 unidades |
| unidades mayores de 90m ² | un módulo cada unidad |

c) Morfología edilicia: Se admiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

a) Retiros de la edificación: Los retiros mínimos exigidos, de la edificación con relación a las divisorias del predio, se grafican en Plano adjunto N° 1.737;

Dichos retiros conforman un área edificable u ocupación del suelo máxima, para ambos predios;

b) Altura máxima edificable: La altura máxima a alcanzar en ambos predios I y II es de 75m a partir de la cota más alta tomada sobre la Línea Municipal de la Av. Del Libertador;

c) Edificación por sobre la altura máxima: Por sobre la altura máxima permitida de 75m se admitirá la ubicación de las instalaciones complementarias del edificio, tanques de reserva, conductos, salida a terraza, instalación de aire acondicionado, antenas, etc. Estas obras conformarán un único diseño con el total del edificio.

d) Altura de la edificación: La altura a adoptar deberá contar con la aprobación de la autoridad aeronáutica competente;

e) Aporticamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para la recova sobre la Av. del Libertador. (Con la supresión dispuesta por el art. 1º de la Ordenanza N° 35.280, B.M. N° 16.137);

c) Ordenanza N° 36.514, B.M. N° 16.490, Publ. 23/3/981

Artículo 1º - Será aplicable lo dispuesto por los artículos 1º y 2º de la Ordenanza N° 36.068 (B.M. N° 16.370), para la preservación de los marcos de las plazas Libertador General San Martín y de Mayo, a las parcelas frentistas a las siguientes arterias:

• Av. Santa Fe, entre Suipacha y Maipú.

• Esmeralda, entre Av. Santa Fe y Juncal.

- Arenales, entre Suipacha y Maipú.
- Maipú, entre Arenales y Juncal.
- San Martín, entre Marcelo T. de Alvear y Av. del Libertador.
- Marcelo T. de Alvear, entre Maipú y San Martín.
- Av. Presidente Roque Sáenz Peña, entre Florida y San Martín.
- Rivadavia, entre Florida y Reconquista.
- Hipólito Yrigoyen, entre Perú y Defensa.
- Av. Presidente Julio A. Roca, entre Perú y Bolívar.
- Av. de Mayo, entre Perú y Bolívar.

Serán también aplicables las citadas disposiciones para los nuevos locales de comercio que se construyan en los Distritos C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Ordenanza N° 38.875, B.M. N° 17.018, Publ. 28/4/983

Artículo 4° - Apruébanse los Planos N° 1.898, a, b, c, d, e, f, a', b', c', d' y e' del Consejo de Planificación Urbana donde se grafican las alturas permitidas y el área edificable permitida en las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano.

La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable.

Donde se admita el basamento éste se regirá por las normas del Distrito en cuanto a la volumetría permitida.

No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

La Altura Fija graficada en los planos está referida a un plano de comparación cuya cota será suministrada por la Dirección de Catastro.

Norma complementaria: en las parcelas frentistas a las calles Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas Belgrano y Juan de Garay se admitirá una altura fija de 38m sobre línea oficial conservándose el área edificable y los usos del distrito. No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

e) Ordenanza N° 39.496, B.M. N° 17.128, Publ. 4/10/983

Artículo 1° - Fíjase para el sector delimitado por Avenidas Presidente Quintana y Callao y las calles Guido y Presidente Roberto Ortiz del Barrio de la Recoleta, los recaudos que se detallan a continuación:

A) Calle Presidente Roberto Ortiz e/Av. Presidente Quintana y calle Guido.

1. De los frentes

1.1. Anuncios publicitarios: Avisos frontales como retiro obligatorio de Línea Municipal de 0,60m iluminados, con estructura de sostén (Deberán cumplirse con las normas comprendidas en el Tomo 8 Actividades en la Vía Pública - Volumen VII - AD 840 - Digesto Municipal). Los anuncios deberán contar con la aprobación de la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano previa a su colocación.

1.2. En los remates de edificios, sobre Línea Municipal, se recomienda la colocación de plantas que vuelquen sobre la misma.

1.3. En el caso de refaccionarse los frentes de los locales se reemplazarán los vidrios transparentes de las vidrieras por vidrios espejados o reflejantes.

1.4. Se permitirá la utilización de toldos tipo capota, siendo la línea de arranque de los mismos uniformes a toda la cuadra y su altura se fijará de acuerdo a las normas municipales vigentes, el mismo no podrá avanzar más de 2m a partir de la Línea Municipal. El color utilizado será identificadorio del local.

2. De la circulación

2.1. Se dispondrá de un sector totalmente libre para la circulación peatonal, que se delimitará a partir de la Línea Municipal y en 5m de ancho. Delimitando la misma se implantará una línea corrida de árboles.

3. De la utilización de la vereda

3.1. Las expansiones de las confiterías - bares - cafés - restaurantes, se ubicarán en el sector de solado que corresponde el ancho de cada lote y un área delimitada a partir de 5m de la Línea Municipal en una profundidad de 12m el límite lateral entre sectores de expansio-

nes se materializará a través de divisorios móviles contruidos en materiales tales como caña, madera, etc. El diseño de tales elementos deberá presentarse para su aprobación en la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano, previa su utilización.

3.2. En las expansiones podrán ubicarse mesas, sillas, sombrillas; estas últimas serán individuales con estructura metálica y capota de lona de colores variados, alojando cada una, una mesa para cuatro personas. Este equipamiento responderá a distintas tipologías según cada local o firma, identificándose a través del diseño y color utilizado que será el mismo empleado en el toldo del frente del local.

El diseño y muestras de este equipamiento deberá ser presentado en la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano para su aprobación previa su utilización.

3.3. Toda implantación de quioscos en la vía pública debe ser aprobada por la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano para su aprobación previa su utilización.

3.4. Toda implantación de quioscos en la vía pública debe ser aprobada por la Dirección General de Proyectos de Equipamiento Urbano antes que por la Subsecretaría de Inspección General.

B) Av. Presidente Quintana e/calle Presidente Roberto Ortiz y Av. Callao.

1. No se permite el uso de la vereda como expansión de los locales para colocación de ningún tipo de equipamiento.

Artículo 2º - Las disposiciones de esta Ordenanza tendrán vigencia a partir de la fecha de su publicación.

f) Ordenanza N° 42.163, B.M. N° 18.123, Publ. 25/9/987

Artículo 1º - Desaféctanse de la condición de distrito UF y Distrito E4 la porción de suelo comprendida por la Av. Del Libertador en su acera NE, la continuación virtual de la calle Cerrito, la Av. Callao y una línea paralela a la L.M. sobre la Av. del Libertador distante 120 metros de la misma.

Artículo 2º - Determinase que, en el momento en que la Empresa Ferrocarriles Argentinos cancele el régimen de concesión que hubiera convenido con terceros y disponga la demolición de las construcciones de cualquier naturaleza que se hubieran ejecutado sobre esa porción de suelo, en todo o en parte, volverá a tener vigencia, para los espacios en esa condición, la nomenclatura de Distrito UF que hoy caracteriza a esa fracción de tierra.

Artículo 3º - De las condiciones de acceso y circulación vehicular. Deberá establecerse en la fracción de suelo considerado, una calle de acceso en el sector posterior, de la L.M. sobre Av. del Libertador, con una sección transversal de 17m (tres carriles vehiculares y dos veredas) que, con inicio en la intersección de la continuación virtual de la calle Carlos Pellegrini con la Av. del Libertador en todo el desarrollo sobre ese frente, y respetando un ancho mínimo de 2 metros de la vereda existente, se establecerá una calle de servicio con una sección transversal de 7,50m (2 carriles); sobre esta calle podrán sobresalir cuerpos salientes dejando una altura libre de 4,50m y hasta 3m de L.M. Véase al respecto el croquis A-1, que forma a todos los efectos, parte de la presente Ordenanza.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, considerará propuestas alternativas que los interesados en el contrato de concesión de uso del suelo pueden proponer, sobre la base de satisfacer las mismas capacidades circulatorias y criterios de articulación con el resto de la red circulatoria urbana que esta prescripción contiene.

Artículo 4º - Actividades permitidas: Podrán establecerse en la fracción de suelo considerada, con las restricciones de ubicación; que en cada caso se indican, las siguientes actividades:

- Oficinas de administración del sector público.
- Oficinas de administración del sector privado.
- Comercialización minorista y servicios para atender demandas de carácter personal y grupal, vinculadas con la alimentación, aseo, vestimenta, educación, cultura, salud, esparcimiento, equipamiento, turismo, transacciones económico-financieras, transporte de personas por automotor (excluidas las terminales de corta, media y larga distancia), en unidades autónomas o integrando asociaciones de cualquier tipo y escala.
- Actividades culturales y recreativas de todo tipo, de carácter tanto individual como

colectivo, según modalidades activas o pasivas.

- Hotelería de todo carácter.
- Estacionamiento de automóviles cubierto y descubierto, solamente de carácter complementario de cada una de las actividades básicas, deberá localizarse en términos de vecindad física inmediata con éstas.

Han de satisfacerse respecto de cada una de las actividades básicas, a localizar las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano en cuanto a carga y descarga, y guarda y estacionamiento de vehículos.

Podrá concretarse estacionamiento cubierto en cualquier sector de las unidades edilicias a construir con exclusión de la planta baja de la edificación sobre Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. No podrá concretarse estacionamiento descubierto en el sector de frente a la Av. del Libertador hasta una profundidad de 40m medidos desde la L.M. ni sobre ningún sector de techos del conjunto edilicio.

Helipuerto.

Nota general: De las actividades ubicadas en locales frentistas a Av. del Libertador, por lo menos un 50%, medido como proyección del desarrollo de las mismas sobre ese frente deberán tener contacto visual (transparencias, vidrieras, exposición usos), no permitiéndose en esa proporción paramentos opacos. Una parte de las mismas tendrá acceso desde la acera mencionada.

Artículo 5° - Condiciones de concreción de actividades. En el ámbito de la fracción de tierra considerada deberán implantarse como mínimo cuatro actividades permitidas, cada una de las cuales deberá significar, sin considerar la superficie destinada a carga y descarga y estacionamiento complementario, una participación mínima de 5% respecto del metraje total cubierto y/o descubierto construido.

Artículo 6° - F.O.S. y F.O.T. No habrá limitación dentro de los límites fijados.

Artículo 7° - Morfología edilicia.

7.1. Tipologías edilicias: Se podrán construir en esta fracción de suelo las siguientes tipologías edilicias:

- Basamentos.
- Edificio de perímetro libre.

7.2. Volúmenes edificables.

- Basamento.
- Altura máxima permitida: 13m.

Por sobre esta altura y retirados como mínimo 14m con respecto a la L.M. de la Av. del Libertador podrán sobresalir volúmenes hasta un plano límite de 18m.

La proyección de dichos volúmenes sobre el plano correspondiente a la L.M. de la Av. del Libertador podrá ser mayor del 30% de la proyección que sobre el mismo plano tenga el basamento construido.

El nivel de la cubierta del basamento deberá ser tratado arquitectónicamente y/o parquizado y/o albergar actividades al aire libre.

- Edificios de perímetro libre destinado a hotel.

Podrán edificarse hasta un plano límite ubicado a cien metros sobre la cota de la parcela. Se edificará sobre el ángulo comprendido por Av. Callao y Av. del Libertador. La proyección horizontal del edificio de perímetro libre no podrá superar una superficie máxima de 1800m².

La relación entre las dos dimensiones máximas de la proyección horizontal, tomadas perpendicularmente, no podrán superar la razón a: 1,5 siendo b la proyección sobre el plano correspondiente a la L.M. sobre la Av. del Libertador. Son vigentes para esta fracción las normas establecidas en el Código de Planeamiento Urbano para los distritos E1 y E2 relativas a separación entre volúmenes de perímetro libre.

7.3. Línea de edificación.

- La línea de retiro mínimo de edificación de basamento será de 3m desde la línea municipal sobre la Av. del Libertador. En el nivel de planta baja deberá satisfacerse un retiro mínimo de 12,50 metros respecto de la línea municipal, con una altura de 4,50m que podrá o no configurar recova sobre la vereda.

b) Edificios de perímetro libre: La línea de Retiro Mínimo de Edificación del edificio de perímetro libre será de 14 metros. desde la línea municipal sobre la Av. del Libertador.

g) Ordenanza N° 42.469, B.M. N° 18.190, Publ. 6/1/1988

Artículo 1° - Desaféctase del uso como playa de estacionamiento a los espacios linderos al teatro Colón, delimitado por las calles Viamonte, Arturo Toscanini, Cerrito y Libertad.

Artículo 2° - Aféctase a la construcción de una plaza al espacio a que se hace referencia en el art. 1°.

h) Ordenanza N° 43.457(1), B.M. N° 18.470, Publ. 13/2/1989

Artículo 1° - Desaféctanse del Distrito RU del Código de Planeamiento Urbano y aféctanse a Distrito R2a del mismo Código, parágrafo 5.4.1.3. las Manzanas 15 y 16 de la Sección 3 de la Circunscripción 20.

Artículo 2° - El proyecto de toda obra nueva, refacción o modificación de las construcciones existentes en las parcelas integrantes de las manzanas mencionadas en el artículo primero requerirá la aprobación del Consejo de Planificación Urbana con carácter previo al registro de los planos por ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

i) Ordenanza N° 43.882, B.M. N° 18.694, Publ. 5/1/1990

Artículo 1° - Queda prohibida, a partir de la sanción de la presente, la habilitación y el posterior funcionamiento de locales de baile y variedades (Código de Habilitaciones y Verificaciones AD 762), en los edificios emplazados en las áreas frentistas de las plazas de Mayo y Libertador General San Martín.

Artículo 2° - Dentro del ámbito de las plazas mencionadas en el artículo anterior, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

Artículo 3° - Queda prohibido el emplazamiento de cualquier elemento o instalación para su explotación comercial en los lugares de uso público de las plazas mencionadas y sus entornos.

j) Ver Plancheta 7, Ordenanza N° 47.190, arts.1° a 3°.

5.5.2.15 Plancheta de Zonificación 15

a) Ordenanza N° 50.117, B.M. N° 20.209, Publ. 22/1/1996

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación E3 del Código de Planeamiento Urbano al predio delimitado por las calles Bermúdez, Desaguadero, Pedro Lozano y Nogoyá.

Artículo 2° - Aféctase el predio mencionado en el artículo 1° al Distrito de Zonificación UF (Urbanización Futura) del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3° - El Departamento Ejecutivo realizará un estudio de factibilidad tendiente a determinar los distintos usos de utilidad pública del predio en cuestión debiendo elevar a este Honorable Concejo Deliberante dicho estudio para su evaluación.

5.5.2.16 Plancheta de Zonificación 16

a) Ordenanza N° 34.066⁽¹⁾, B.M. N° 15.725, Publ. 6/3/1978

Artículo 1° - Incorpórase a Distrito R2b la totalidad de la Manzana 2, Sección 45, Circunscripción 7, delimitada por las calles General Martín de Gainza, Yermal, Cucha Cucha y la nueva Línea Municipal, resultante de la aplicación de la Ordenanza N° 24.802 (B.M. 13.724) respecto de la zona de vías del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento.

Artículo 2° - Fíjense como Línea de Frente Interno y Línea Interna de Basamento de la manzana citada en el artículo anterior, las graficadas en la plancheta catastral adjunta, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3° - La Línea de Frente Interno, por ser el centro libre de manzana abierto a la futura vía pública deberá ser considerada como Línea de Frente.

b) Ordenanza N° 42.403 B.M. N° 18.213, Publ. 8/2/1988

1) Ver Ordenanza N° 44.095, B.M. N° 18.717.

Artículo 1° - Destínase a plaza pública los terrenos cedidos a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en la intersección de las calles Colpayo y Canalejas.

c) Ordenanza N° 51.596 B.O. N° 279, Publ. 12/9/97

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de zonificación R2all el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedertera, por éste hasta su intersección con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° - Aféctase el polígono descripto en el artículo 1° a Distrito R2b1.

Artículo 3° - Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

5.5.2.17 Plancheta de Zonificación 17

a) Ordenanza N° 36.013, B.M. N° 16.359, Publ. 12/9/1980

Artículo 1° - Desaféctase de los Distritos C3 y R2b del Código de Planeamiento Urbano y aféctase a Distrito UP, en los términos del artículo 5.4.10. de dicho Código AD 610.19, para formación de una plaza pública ampliatoria del Parque Lezica con el que integrará una unidad de composición paisajística, la parcela 1, de la manzana 102, sección 45, circunscripción 7, delimitada por la Av. Rivadavia, la calle Campichuelo, las vías del Ferrocarril Domingo F. Sarmiento y el deslinde con la parcela 2 de la misma manzana.

b) Ordenanza N° 37.511 B.M. N° 16.735, Publ. 12/3/982

Artículo 1° - Apruébanse los planos obrantes a fojas 2, 3, 4, 5 y 6, en los que se grafican las áreas donde se localizarán las actividades que se desarrollarán, luego que se materialice la erradicación del uso "comercio mayorista" hoy existente dentro del edificio del Mercado de la Ciudad de Buenos Aires, delimitado por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha.

No se podrá alterar la volumetría exterior del edificio existente, admitiéndose únicamente encarar obras de mantenimiento y conservación.

Los usos admitidos y su localización dentro del edificio serán los graficados en los planos de fojas 2, 3, 4, 5 y 6 y se individualizarán en ellos según las letras.

A) Subsistencia del uso actual - comercio minorista (Mercado)

B) Comercio minorista - sistema galería comercial.

C) Subsistencia del uso actual - comercio minorista (Mercado).

D) Nueva playa de estacionamiento -carga y descarga-.

E) Anillo exterior P.B. y 1er. piso usos permitidos: los que admite el Distrito de Zonificación General E3.

F) Depósitos y cámaras refrigeradoras existentes complementarias del uso principal existente.

Artículo 2° - Se aprueban los planos de fojas 18 y 19 para el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha donde las construcciones que allí se levanten y las existentes a preservar cumplirán con las siguientes normas:

1. Estructura parcelaria: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

2. Morfología edilicia:

a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito al cual pertenece la manzana, no teniendo derecho a exigir la aplicación de la presente norma.

b) Edificios de perímetro libre: Se podrán construir edificios de perímetro libre tal como se grafica en los planos obrantes a fojas 18 y 19 individualizados con las letras "A" y "B"

respetando las siguientes condiciones:

- Superficie edificable

F.O.T. 3,5

0,7 incremento según artículo 3.2.5.

0,2 incremento según artículo 2.2.2.

F.O.T.: 4,4 máximo

F.O.T.: 4,4 x 12.410m² (predio): 54.976m²

- Ocupación del suelo de la parcela: Se admitirá la ocupación del suelo de la parcela que surge de lo graficado en el plano de fojas 18 (Anexo I).
- Altura máxima permitida: Se admitirá una altura de edificación máxima de 60,00m a partir de la cota del predio según plano de fojas 19 (Anexo II).
- Espacio urbano: Será considerado a partir de la cota de la parcela.
- Edificación por sobre la altura máxima: Se admitirá la localización de los locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio, a partir de la altura máxima.
- Usos permitidos: A partir de los 10,00 m de altura, desde la cota de parcela, se admitirá exclusivamente el uso residencial.

Por debajo de la cota de los 10,00 m y en la proporción que se grafica en el plano de fojas 18 se admitirá comercio minorista afín con el uso residencial, tal como los admitidos en el distrito Residencial R2.

- Usos requeridos: Serán de aplicación las exigencias dispuestas por el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

c) Anillo perimetral: El volumen edificado existente a preservar podrá ser remodelado interiormente sin alterar el carácter de su arquitectura.

En la Planta Baja se admitirá remodelar los accesos al área interna del conjunto total, siempre que con ello no se altere la tipología de lo existente.

Usos permitidos:

Se admitirán los usos dispuestos para el Distrito C3 con excepción de:

Administración Pública

Comercio mayorista

productos no perecederos

con depósito

Comercio minorista

Embarcaciones y aviones. Máquinas y herramientas y motores industriales y agrícolas.

Mercado y ferias internadas. Sustancias químicas.

Cultura, Culto y Esparcimiento

Circo

Club deportivo

Templo

Industria

Depósitos

Sanidad

Casas de reposo

Clínica

Dispensario

Hospital

Servicio, Centro, Clínica, Veterinaria

Servicios

Estación de servicio

Hotel

Oficina comercial.

Playa estacionamiento

Prestación con proceso artesanal

Usos requeridos:

Según lo dispuesto por el art. 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

d) Edificio Central "C": Se admite un edificio central de las características del graficado en el plano de fojas 18 y 19 individualizado con la letra "C", cuya ocupación del suelo y altura máxima deberán respetar los lineamientos allí graficados.

Usos permitidos:

Se admitirán los mismos usos que se indican para el anillo edificado exterior.

Usos requeridos: Serán de aplicación las normas dispuestas por el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

Espacio Urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

Artículo 3° - Será obligación para acogerse a lo dispuesto por la presente ordenanza la presentación del proyecto definitivo arquitectónico de todo el conjunto con las divisiones parcelarias, si las hubiera (según el art. 2°, punto 1 "Estructura Parcelaria"), ante el Consejo para obtener la aprobación correspondiente, previa a la presentación ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro donde se tramitará la visación de los planos.

d) Zona Ex-San Lorenzo

d1) Ordenanza N° 36.019, B.M. N° 16.360, Publ. 15/9/980

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito E3 del Código de Planeamiento Urbano el área delimitada por Av. La Plata y las calles Inclán, Mármol y Las Casas, que quedará sujeta a las siguientes normas urbanísticas:

1. Disposición general

Las tierras delimitadas por el polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A de la fracción delimitada por la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán, serán desarrolladas conforme a estas normas urbanísticas particulares, sin perjuicio de las generales del Código de Planeamiento Urbano, que rigen siempre que no se opongan a las presentes.

Normas particulares

2.1. Delimitación: El Polígono A-H-I-Ñ-O-P-Q-R-A conforma en el mismo una unidad de desarrollo urbanístico-edificatorio (Plano N° 1.799).

El suelo del distrito se halla dividido en dos zonas:

Zona 1: residencial de densidad media.

Zona 2: Residencial con equipamiento comercial y de servicios.

2.2. Zona 1

2.2.1. Delimitación: Se halla delimitada por los polígonos A-B-C-D-S-T-U-R-A, F-G-H-I-J-K-L-V-R-F, LL-M-Ñ-O-W-Y-Z-LL y P-Q-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K-Q y según se grafica en Plano N° 1.799

2.2.2. Carácter Urbanístico: Zona destinada a localización residencial, de densidad media, con comercio y servicios afines con las viviendas.

2.2.3. Estructura parcelaria: Se estimula el englobamiento de las parcelas existentes, premiándose a la nueva parcela mayor resultante con un aumento del F.O.T. básico en la siguiente proporción:

| F.O.T. básico: 2 Superficie de parcela resultante | Premio agregado al F.O.T. básico | F.O.T. máximo resultante |
|---|----------------------------------|--------------------------|
| mínimo 900m ² | 0,5 | 2,5 |
| de 900m ² hasta 1.500m ² | 0,5 | 3,0 |
| 1.500m ² hasta 3.000m ² | 0,5 | 3,5 |

Cualquiera sea el F.O.T. máximo resultante la edificación deberá respetar los parámetros de morfología edilicia que a continuación se determinan.

2.2.4. Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y perímetros libre.

I) Edificación entre medianeras:

Superficie máxima edificable F.O.T.: 2

No son de aplicación los premios por englobamientos de parcelas establecidos en el art. 2.2.3

Volumen máximo edificable: Quedará determinado por los siguientes parámetros:

R = 1,5 de donde:

h = 1,5 x d

(d: distancia al eje de calle)

La Línea de Frente Interno se situará a una distancia máxima de 25m de la L.M. y en edificios destinados a garaje 30m.

Si la profundidad de la parcela fuera menor de 25m, se podrá ocupar en su totalidad, pero si fuera necesario ventilar e iluminar locales situados en contrafrente se deberá mantener, en todo el ancho del predio, un retiro mínimo de 4m entre la edificación y el eje divisorio de fondo de parcela.

Si la línea divisoria de fondo sobrepasare la L.F.I. en menos de 3m, igualmente la edificación deberá quedar retirada como mínimo 4m de la línea divisoria de fondo de parcela si a dicho espacio urbano abren vanos de iluminación y ventilación.

II) Edificación de perímetro libre

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable estará en relación directa con los F.O.T. premiados por englobamiento de parcelas, según el art. 2.2.3.

Volumen máximo edificable: Se determinará por medio de los siguientes parámetros:

$R = 3$ de donde:

$h = 3 \times d$

siendo d: distancia al eje de calle

$r = 5$ de donde:

$h = 5 \times d'$

siendo d': distancia a divisorios

Separación entre edificios en una misma parcela:

$h'' = 2,5 \times d''$

siendo d'': distancia entre edificios.

Ocupación por debajo de la cota de parcela.

Se permite la ocupación total de la superficie de la parcela por debajo de la cota de la misma, para ser destinada a estacionamiento e instalaciones complementarias del o de los edificios que se desarrollen en el predio.

Planta baja libre: Se estimula la edificación con planta baja libre incrementando la superficie permitida en una superficie igual a la de la planta baja, aún cuando se sobrepasan los parámetros de control de alturas.

2.2.5. Usos:

Usos permitidos:

Serán de aplicación los usos determinados por el Cuadro de Usos según Distritos 5.2.1 para el Distrito de Zonificación General R2.

Usos requeridos:

Serán de aplicación las normas expresas en el artículo 5.3 del Código de Planeamiento Urbano.

2.2.6. Casos particulares: La edificación existente y en construcción, en la parcela individualizada con el N° 1 en el plano Anexo I, se considera como "uso no conforme", siéndole de aplicación lo dispuesto en el Cap. 5.5 del Código de Planeamiento Urbano.

2.3. Zona 2

2.3.1. Delimitación: Se halla delimitada por el polígono U-T-S-V-Z-Y-W-A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-U, según lo graficado en plano Anexo I.

2.3.2. Carácter urbanístico: Zona destinada a localización residencial con equipamiento comercial y de servicios vinculados al conjunto de viviendas.

2.3.3. Estructura parcelaria: Queda prohibida la subdivisión de la parcela que conforma la Zona 2.

2.3.4. Morfología edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

Superficie máxima edificable

1 - F.O.T. básico del Distrito R2b 3,0

2 - Premio según art. 2.2.2.-CPU 0,5

3 - Premio según art. 3.2.5.-CPU 0,6

4 - F.O.T. total máximo 4,1

Para el cálculo del F.O.T. podrá considerarse la superficie total de la Zona 2.

Volumen máximo edificable: Queda determinado mediante los siguientes parámetros:

$R = 3$ de donde:

$h = 3 \times d$

siendo d : distancia al eje de la calle.

$r = 3$ de donde:

$h' = 5 \times d'$

siendo d' : separación del edificio a los divisorios

r' : 1,5 donde:

$h'' = 1,5 \times d''$

siendo d'' : separación entre edificios dentro de la parcela. $d'' \leq 12m$.

No existe Línea de Frente Interno.

Ocupación bajo cota de parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela para estacionamiento e instalaciones complementarias de la edificación. Esta superficie no se computará para la superficie máxima edificable.

La cota de parcela podrá ser considerada hasta 1m (un metro) por encima del punto más alto del perímetro de la misma sobre la línea municipal.

Ocupación del suelo de la parcela:

a) Superficies ocupables: Se podrá ocupar con edificación, pérgolas, marquesinas o similares coberturas como máximo el 50% de la superficie total de la parcela.

Para edificios de perímetro libre destinados a vivienda, la ocupación considerando su proyección, será como máximo el 40% de la superficie de la parcela.

b) Superficies al aire libre: Como mínimo el 60% de la superficie de la parcela debe quedar libre de edificación destinándose a espacios circulatorios (peatonales y de acceso a cocheras) y a superficies parquizadas juegos infantiles, patios, jardines y cualquier otro elemento recreativo al aire libre).

Las superficies parquizadas deberán ocupar no menos del 50% de la superficie libre antes definida y deberán disponer de no menos de 0,50m de tierra húmifera, como cobertura, para asegurar sustento adecuado a la vegetación herbácea y arbustiva.

c) En caso de disponerse cerramientos con cercos, éstos deberán diseñarse, construirse y mantenerse de modo que no impidan la visual por encima de 1m (un metro) sobre el nivel de acera pública en cualquier punto de ésta.

2.3.5. Usos permitidos:

Serán de aplicación las normas sobre usos estipulados para el Distrito de Zonificación General C3, según enumera el Cuadro 5.2.1 del Código de Planeamiento Urbano, quedando prohibidos los siguientes usos:

Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones, maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas, materiales de construcción Clases II y III -Vivero - Supermercado total - Estación de radio y televisión - Estación de servicio - Fúnebres y velatorios - Hoteles- Laboratorios médico e industrial y Prestaciones artesanales.

Locales para oficinas en general sólo se admiten en planta baja y entrepiso.

Usos requeridos: Son de aplicación las normas establecidas en el artículo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano para estacionamiento, carga y descarga, debiendo como mínimo preverse un módulo de estacionamiento vehicular por unidad de vivienda.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota de la parcela.

2.3.6. Subdivisión del suelo de la parcela: Con posterioridad a la aprobación del proyecto de desarrollo urbanístico se permitirá la subdivisión de la parcela, con el único fin de dar cumplimiento a la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, pero sin alterar la unidad del diseño aprobado, ni cercar las líneas divisorias internas resultantes.

2.3.7. Proyecto de desarrollo urbanístico: Se presentará, para ser verificado conforme a estas normas por el Consejo de Planificación Urbana, el proyecto de desarrollo urbanístico de toda el área involucrada en esta ordenanza y el cual, una vez aprobado, formará parte de la documentación del expediente de obra.

2.3.8. Parcela a ceder: El propietario de la parcela que conforma la Zona 2, desglosará y cederá sin cargo a la Municipalidad una parcela de 4.500m² para ser destinada a edificación

dedicada al uso educacional.

Dicha parcela se demarcará en el plano de proyecto de desarrollo urbanístico que se presente para su aprobación. La superficie de la parcela a ceder se considerará para el cálculo del F.O.S. con un 50% libre de edificaciones como mínimo. La parcela a ceder debe comunicar directamente con vía pública.

Artículo 2º - Será condición de cumplimiento previo a la presentación de planos de obra en función de las normas aprobadas por el art. 1º, que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro perfeccione por escritura pública a inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, la cesión de la parcela a que se refiere el punto 2.3.8. de las normas citadas, así como garantice, por medio de servidumbre administrativa, sujeta a los mismos requisitos, libre circulación peatonal en el proyecto de desarrollo urbanístico exigido por el punto 2.3.7.

d2) Ordenanza N° 38.696, B.M. N° 16.969, Publ. N° 15/2/1983

Artículo 1º - Derógase expresamente las proyectadas aperturas de la calle Muñiz, en el tramo comprendido entre la calle Inclán hasta su cierre; y de la calle Salcedo en el tramo comprendido entre la Av. La Plata y su cierre, desafectándose las mismas.

Artículo 2º - Derógase la prohibición de subdivisión de la parcela que conforme la zona 2 establecida por el artículo 1º, punto 2.3.3. de la Ordenanza N° 36.019, a los exclusivos fines de que la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccione el plano con los croquis de subdivisión necesarios para que se obtengan los títulos de dominio e inscripciones registrales por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de las fracciones que le cediera y donara por convenio de fecha 7 de enero de 1980, y las que dona por el convenio que se convalida por el artículo 32 de la presente ordenanza, así como los planos y croquis que a los fines de la inscripción de las superficies de las calles comprometidas solicite el Club Atlético San Lorenzo de Almagro que se le aprueben en la citada Dirección General.

Artículo 3º - Convalídase el convenio firmado con fecha 3 de Febrero de 1983, entre el Secretario de Obras y Servicios Públicos, arquitecto Emilio Rodríguez Mentastti, en representación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y el señor Héctor Hugo Habib, en su carácter de presidente del Club Atlético San Lorenzo de Almagro, que como Anexo I forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 4º - Deróganse los términos del artículo 2º de la Ordenanza N° 36.019 (B.M. N° 16.360) en lo referente a que dispone que el Club Atlético San Lorenzo de Almagro deberá perfeccionar por escritura pública la cesión de la parcela a que hace referencia el artículo punto 2.3.8. de la citada ordenanza.

Artículo 5º - Dispónese la inscripción administrativa de la parcela indicada en el punto 2.3.8. del artículo 1º de la Ordenanza N° 36.019, en el Registro de la Propiedad Inmueble, como asimismo de la que se dona en la cláusula quinta del convenio que se convalida por el artículo 3º de la presente ordenanza.

Artículo 6º - Autorízase a la Escribanía General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, a instrumentar las inscripciones indicadas en el artículo precedente.

d3) Ordenanza N° 40.674, B.M. N° 17.596, Publ. 14/8/1985

Artículo 1º - Aféctase el predio comprendido entre la Av. La Plata y las calles Las Casas, Mármol e Inclán al Distrito de Zonificación E3 (nomenclatura catastral: circunscripción 1, sección 38, manzana 137), a los efectos de construir un "Supermercado Total" en las fracciones C y D de la mencionada manzana, donde deberá respetarse toda la normativa vigente en la materia, contenida en los Códigos de Edificación y de Planeamiento Urbano.

Artículo 2º - Será de aplicación el párrafo primero y el segundo "in fine" del punto 2.3.8. del artículo 19 de la Ordenanza N° 36.019 (B.M. N° 16.360) AD 620.56.

La parcela resultante se demarcará en el plano proyecto del "Supermercado Total", que se presente para su aprobación.

e) Zona Parque Patricios

e1) Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, Publ. 10/3/1993

Artículo 1º - Desaféctase de los respectivos Distritos de zonificación general del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16/AD 610.19) el polígono determinado por las siguientes arterias:

Línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz, desde su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta hasta su intersección con el eje de la Av. Almafuerte, eje de la misma hasta su intersección con eje de la Av. Juan de Garay, eje de la misma hasta su intersección con el eje de la Av. Entre Ríos y su continuación Av. Vélez Sarsfield hasta su intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta, eje de la misma hasta su intersección con la línea de deslinde del Distrito que afecta a las parcelas frentistas a la Av. Sáenz.

Artículo 2° - Aféctase a Distritos Generales de zonificación en los términos que determinan los artículos 5.1.1 y 5.4.6 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16 y 610.19 respectivamente), el polígono indicado en el artículo 1° y graficado en el plano que como Anexo I a todos sus efectos forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3° - Modifícanse las planchetas Nros. 17, 18, 23 y 24 del plano de zonificación art. 5.1.3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 613.16) de acuerdo a lo establecido en el art. 1° y art. 2° de la presente.

Artículo 4° - En el polígono mencionado en el art. 1° de la presente, no se admitirán: nuevos depósitos, ampliación de depósitos existentes, depósito de mercaderías en tránsito, garaje para camiones y material rodante público y privado, volquetes, mudanzas, garajes para ómnibus y colectivos. Expreso de carga liviana con estacionamiento, taller de ómnibus y colectivos, terminal de carga de automotor y agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas.

Los casos existentes que resulten no conformes, referidos a los usos mencionados, podrán restablecer su condición de uso conforme siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios.
- Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad a partir de que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio.

Artículo 5° - El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos a cumplimentar para implementar lo establecido en el artículo anterior a los fines de la rehabilitación del área. El plazo para acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior será un (1) año a partir de la aprobación de la presente.

Artículo 7° - En el polígono mencionado en el artículo 1° de la presente no será de aplicación la Ordenanza N° 44.485 y sus modificatorias.

Artículo 8° - Deróganse las Ordenanzas N° 42.118 (B.M. N° 18.397) y 42.202 (B.M. N° 18.209).

e2) D.M. 161/94, B.M. N° 19.750, Publ. 24/3/1994

Artículo 1° - Las actividades preexistentes, habilitadas en el polígono definido en el artículo 1° de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. 19.489), que a continuación se detallan consignadas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, y que resultaran "No Conformes" a partir de la fecha de vigencia de la misma (23-3-93), podrán solicitar ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires la obtención de un "Certificado de Uso Conforme":

- En el Agrupamiento "Servicios": "Agencia de taxímetros y remises (con vehículos en espera)".
- En el Agrupamiento "Transporte": "Depósito de Mercaderías en Tránsito", "Expreso de Carga Liviana (Taxiflet) con estacionamiento", "Garaje para camiones y material rodante, público y privado, volquete, mudanzas", "Garaje para ómnibus y colectivos", "Taller de ómnibus y colectivos", "Terminal de Carga de automotor", y
- En el Agrupamiento "Depósitos": "Clase 1", "Clase 2", "Clase 3", "Clase 4", "Clase 5" y "Clase 6"

siempre que cumplimenten las siguientes condiciones:

a) Revertir el deterioro del inmueble a partir de las obras de refacción y mantenimiento necesarios de acuerdo a las exigencias establecidas en el art. 6.3.1.1. "Obligaciones del Propietario relativas a la conservación de Obras", del Código de Edificación, y

b) Solucionar el problema de congestión que provoca la actividad, a partir de que las

operaciones de carga, descarga y estacionamiento se desarrollen totalmente dentro del predio, cumplimentando como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2 1. para dichas operaciones. Se aclara que en el caso del Agrupamiento 'Depósitos' para todas sus Clases, el requerimiento de lugar para carga y descarga a cumplimentar corresponde a la referencia "III b" de dicho Cuadro.

Artículo 2° - Las solicitudes para acogerse a lo dispuesto en el art. 4° de la Ordenanza N° 46.464, deberán ser presentadas ante la Dirección General Mesa General de Entradas, Salidas y Archivo requiriendo la intervención de la Dirección General de Planeamiento Urbano, conteniendo la documentación gráfica y escrita que demuestre el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el art. 1° del presente. Dicha documentación constará de los siguientes elementos:

- a) Demostración mediante relevamiento fotográfico e informe técnico firmado por profesional responsable, del cumplimiento de lo establecido en el art. 6.3.1.1., "Obligaciones del propietario relativo a la conservación de obras", del Código de la Edificación;
- b) Certificado de Habilitación y su plano respectivo;
- c) Acreditación de la titularidad del dominio del inmueble o de su locación;
- d) Fotocopias del Plano índice de la manzana en el que conste dimensiones de la misma y ancho de calles, Registro de nomenclatura parcelaria y Ficha parcelaria del predio expedidas por la Dirección de Catastro;
- e) Plano de obra registrado o aprobado, en el que figuren los hechos existentes en la parcela;
- f) Plano de Proyecto de ampliación y/o reforma, si dichas obras fueren procedentes.

La Dirección General de Planeamiento Urbano evaluará la presentación y podrá solicitar ampliación de la documentación, de estimarlo necesario. Asimismo, podrá requerir la intervención de los organismos técnicos competentes del Ejecutivo Municipal, los que deberán expedirse en forma perentoria de ser así solicitado.

Artículo 3° - Facúltase a la Dirección General de Planeamiento Urbano a extender el "Certificado de Uso Conforme" a que se refiere el art. 1° y según el Capítulo 2.1. del Código de Planeamiento Urbano, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el presente.

Artículo 4° - Las actividades enumeradas en el art. 1° del presente podrán ser ampliadas por única vez, exclusivamente en la misma parcela siempre que la misma cuente con Factor de Ocupación Total (F.O.T.) remanente, completando las normas de tejido del distrito en que se localice y según los parámetros que se establecen de acuerdo con las siguientes situaciones:

I - Actividades "No Conformes" al 7-11-87 y que a partir de la fecha de vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) (23-3-93), continúan siendo "No Conformes".

a) Dichas actividades, excepto las que resulten clasificadas como NPC (No Permitidos en Capital) según el art. 5.2.6. del Código de Planeamiento Urbano, podrán ser ampliadas sólo para: Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

Instalaciones que aseguren la protección contra incendio (y las que responden a usos requeridos).

Mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuario, baños, zona de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicycletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento.

Espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento de vehículos.

b) Las obras de ampliación y/o reforma destinadas a instalaciones enumeradas precedentemente, no podrán superar el 10% de la superficie cubierta registrada o aprobada en planos al 7-11-87.

II - Actividades "Conformes" al 7-11-87 que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (23-3-93), resultan "No Conformes".

Dichas actividades podrán ser ampliadas si no se supera el 50% de la superficie registrada o aprobada en los planos al 7-11-87.

Artículo 5° - Determinase que el plazo de un (1) año establecido por el art. 5° de la Ordenanza N° 46.464, se contará a partir de la publicación del presente decreto reglamentario.

Artículo 6° - Apruébase el siguiente texto ordenado para la descripción del polígono a

que se refiere el art. 1° de la Ordenanza N° 46.464:

“Línea de deslinde del Distrito que afecta las parcelas frentistas a la Av. Sáenz (acera Este), eje de Grito de Asencio, eje de la Av. Almafuerde, eje de la Av. Sánchez de Loria, eje de Sánchez de Loria, eje de la Av. Juan de Garay, eje de la Av. Entre Ríos, eje de la Av. Vélez Sarsfield y eje de la Av. Amancio Alcorta”.

Artículo 7° - Acláranse en el art. 6° de la Ordenanza N° 46.464 las denominaciones de los siguientes rubros:

Donde dice: “Agencias de taxímetros, remises y/o cargas livianas (sin vehículo en espera)”, debe decir: “Agencias de taxímetros y remises (con vehículos en espera)”.

Donde dice: “Expreso de carga liviana (taxiflet en estacionamiento)”, debe decir: “Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento”.

Artículo 8° - Apruébase el siguiente texto ordenado de la llamada “25” a que se refiere el artículo 6° de la Ordenanza N° 46.464: “(25) Caso particular, Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 y su decreto reglamentario”.

Artículo 9° - En el art. 2° de la Ordenanza 46.464, donde dice “...en los términos que determinan los arts. 5.1.1. y 5.4.6. del Código de Planeamiento Urbano AD 610.16 y 610.19, (respectivamente)...” deben decir “...en los términos que determina el Capítulo 5.4. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.19)...” y en el art. 8°, donde dice, “Ordenanza N° 42.118 (B.M. N° 18.397)...”, debe decir “...Ordenanza N° 42.118 (B.M. N° 18.144 y 18.397) y su modificatoria, Ordenanza N° 42.202 (B.M. N° 18.209).”.

Artículo 10 - Aclárase que lo establecido en el art. 7° de la Ordenanza N° 46.464 también comprende la no aplicación del art. 5.5.3. del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 11 - Apruébase como gráfico ordenado del plano de zonificación del Área Parque Patricio, conforme lo dispuesto por el art. 2° de la Ordenanza N° 46.464, el Plano N° 2.024-CPU-93, que como Anexo A integra el presente.

Artículo 12 - Encomiéndase a la Dirección General de Planeamiento Urbano la modificación de las planchetas N° 17, 18, 23 y 24, del Plano de Zonificación art. 5.1.3. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.16), debiéndose demarcar además el polígono general del Área Parque Patricios e indicarse la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) y el número del presente decreto reglamentario ello conforme lo dispuesto en los arts. 6° y 11° del presente.

e3) D.M. 1.210/995, B.M. N° 20.138 -, Publ. 9/10/1995

Artículo 1° - En la aplicación de la Ordenanza N° 46.464 y su Decreto reglamentario N° 161/94 los organismos municipales procederán a restringir las ampliaciones previstas para las actividades incluidas en el Grupo II del art. 4° del mencionado decreto a los mismos usos y destinos contemplados para el Grupo I del mismo artículo, en sus puntos a) y b).

Artículo 2° - Serán pasibles, de la aplicación del art. 5.5.4. - Cese forzoso del Uso - del Código de Planeamiento Urbano, las empresas que desarrollen actividades en el distrito delimitado por el polígono descrito en el artículo 6° del Decreto reglamentario N° 161/94 (B.M. N° 19.750) que a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489) y del citado decreto, no cumplan con la obligación de efectuar las operaciones de carga descarga y estacionamiento, totalmente dentro del predio o no cumplan como mínimo los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. para dichas actividades.

5.5.2.18 Plancheta de Zonificación 18

a) Ordenanza N° 26.628 B.M. N° 14.289, Publ. 5/5/972

Artículo 1° - Aféctase al distrito UP el área circundante a la Iglesia Santa Rosa de Lima según lo graficado en el Plano N° 2.820-11 del registro de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo.

b) Ordenanza N° 36.060, B.M. N° 16.368, Publ. 25/9/980

Artículo 1° - Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. Independencia 523/25, 602,24, 626, 689/91, 699, 1299, 1376, 1483, 1493/97 y 1501/11 y 343/45, por única vez y como excepción; a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 10m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 4.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Entre Ríos y la calle Tacuarí, los permitidos en el Distrito U 11, parágrafo 5.4.6.12.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Paseo Colón, los usos permitidos en el Distrito U24 parágrafo 5.4.6.25.

a) En la parcela ubicada en la Av. Independencia 1.483 deberá darse tratamiento de fachada a la porción de medianera visible desde la vía pública,

Artículo 2º - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1º todas las disposiciones de los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

c) Ordenanza N° 36.407, B.M. N° 16.452, Publ. 28/1/1981

Artículo 1º - Autorízase a los propietarios de los inmuebles ubicados en la Av. San Juan 501/11, 601/10, 804/10, 1241/43 y 1300, por única vez y como excepción, a construir según las normas urbanísticas que a continuación se indican:

Normas Urbanísticas Particularizadas

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 100%

Altura máxima: 9,50m

Patios auxiliares: deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 4.1.2. del Código de Planeamiento Urbano.

Usos: para las parcelas comprendidas entre la Av. Paseo Colón y calle Tacuarí los usos admitidos para el Distrito U24, parágrafo 5.4.6.25.

Para las parcelas comprendidas entre la calle Tacuarí y la Av. Entre Ríos, los permitidos en el Distrito U11, parágrafo 5.4.6.12 del citado Código.

Artículo 2º - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1º, todas las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y de la Edificación que no se opongan a las enunciadas en el citado artículo.

d) Ordenanza N° 36.408, B.M. N° 16.453, Publ. 29/1/1981

Artículo 1º - Hácense extensivas para las parcelas ubicadas en la Av. Independencia N° 363/380/82/84, 402/12 y 590/92/96/600, las disposiciones de la Ordenanza 36.060 (B.M. N° 16.368).

e) Ordenanza N° 37.673, B.M. N° 16.758, Publ. 16/4/1982

Artículo 1º - Autorízase a los propietarios de las parcelas 10, 11, 12 y 13 de la manzana 26 y N° 1, de la manzana 20, por única vez y como excepción a construir según las normas urbanísticas establecidas por Ordenanza N° 36.407 (B.M. N° 16.452).

f) Ordenanza N° 38.613, B.M. N° 16.952, Publ. 21/1/1983

Artículo 1º - Hácense extensivas para el predio ubicado en la Av. Independencia 775/77 las disposiciones de la Ordenanza N° 36.060.

g) Ver Plancheta 13, Ordenanza N° 38.875, art. 4º.

h) Ordenanza N° 44.520, B.M. N° 18.932, Publ. 17/12/1990

Artículo 2º - Desaféctase del Distrito UF (Urbanización Futura) art. 5.4.9 (AD 610.9), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las fracciones J y K de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 3º - Desaféctase del Distrito RU (Renovación Urbana), art. 5.4.8. (AD 610.19), planos y planchetas complementarias del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas 1c, 1d, 1f, 1g, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11c, 12, 13, 16 y fracciones 2, 3 y F2 de la Circunscripción IV, Sección 6, Manzana 6 (Anexo A).

Artículo 4º - Aféctase al Distrito RU (Renovación Urbana), (AD 610.16) C.P.U. el polígono comprendido desde la intersección de la calle Py y Margall y el eje de la Av. Almirante Brown hasta su intersección con el eje de la calle Blanes y por ésta hasta un punto ubicado a cuarenta (40) metros medidos a partir de la Línea Municipal de Edificación, a partir de dicho punto su

prolongación en forma paralela a la Av. Almirante Brown, hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Alberti, desde allí por su eje hasta la calle Martín Rodríguez, siguiendo por Martín Rodríguez hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Py y Margall y por ésta hasta el eje de la Av. Almirante Brown.

Artículo 5° - Aféctase a Distrito RU al sector comprendido por las calles Villafañe, Martín Rodríguez, Blanes, Palos, Espinosa, hasta el Boulevard Ferroviario, prolongación virtual de la calle Garibaldi hasta Py y Margall, al Norte Py y Margall y al Oeste Irala.

Artículo 6° - Encomiéndase al Departamento Ejecutivo, a través de sus organismos competentes, la afectación a distritos de zonificación R2a1, UF, UP, RU y su delimitación en un todo de acuerdo al plano "Ordenanza Expediente 1916-C-90" que como Anexo I, forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 7° - Dentro del plazo de los treinta (30) días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las Comisiones de Planeamiento Urbano y de Vivienda y Obras Particulares elaborarán un plan de sector para los distritos RU de la presente ordenanza, entendiéndose por tal el definido en el capítulo IX, art. 9.2.3. de la Ordenanza N° 44.094, y sometido a consideración del Concejo Deliberante.

Artículo 8° - Se definen para apertura de vías públicas, las trazas que se detallan en el Anexo II de la presente ordenanza, siendo de aplicación para las mismas lo estipulado en el art. 3.1.1 (AD 610.8) del Código de Planeamiento Urbano.

i) Ordenanza N° 45.261, B.M. N° 19.139, Publ. 16/10/991

Artículo 1° - Desaféctase al sector delimitado por la prolongación del eje de la calle Liberti, hasta su intersección con la calle Martín Rodríguez, desde allí por el eje de la calle Martín Rodríguez, hasta su intersección con la calle Py y Margall, desde allí por el eje de la calle Py y Margall hasta su intersección con la Av. Alte. Brown y desde allí por el eje de la Av. Alte. Brown hasta su intersección con la calle Liberti, del Distrito RU.

Artículo 2° - Aféctase al sector citado en el art. 1° de la presente al Distrito R2a1 con las restricciones descriptas en los artículos siguientes de la presente Ordenanza.

Artículo 3° - Autorízase la construcción de un complejo habitacional con equipamiento social apropiado en el distrito mencionado en el art. 2° sujeto a la siguientes características:

3.1. Carácter. Zona destinada a conjunto de viviendas con equipamiento comercial y social adecuado.

3.2. Delimitación: La descripta en el art. 1°.

3.3. Morfología edilicia: Se admitirán edificios con perímetro libre teniendo en cuenta que deberán separarse como mínimo 2,00m del límite del sector destinado a circulación y/o estacionamiento vehicular.

Ocupación del suelo: Se establece para el sector

F.O.T. = 4,7

F.O.S. = 0,45

Altura máxima de fachada: 45m

Altura de plano límite: 49,50m

Los indicadores urbanísticos expresamente determinados en la presente serán los indicados para el distrito R2a1.

Se admitirá la construcción de equipamiento social y/o comercial por debajo de planos de superficie destinada a circulación peatonal y/o áreas verdes, creando sectores de circulación semicubierta y/o aporticada; en este caso dichas construcciones podrán determinar un incremento de hasta un 15% del F.O.T.

Se admitirá la construcción de equipamiento de salud y/o educación apropiado a la cantidad de habitantes estimados, siendo dicha actividad de carácter público y social, la superficie destinada a tal fin; no será computada a los efectos del F.O.S. y el F.O.T. Su límite máximo está determinado por la demanda poblacional prevista.

Artículo 4° - **Usos:**

Residencial: vivienda agrupada y/o colectiva.

Comercio, recreación y servicios: serán las admitidas por el C.P.U. para el Distrito C3 que resultare según el cuadro de usos 5.2.1.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Artículo 5° - Disposiciones particulares

5.1. Circulaciones peatonales: En el frente de los edificios o bien en su perímetro, tratándose de edificios de perímetro libre, deberá dejarse una distancia mínima de 2,00m de ancho libres y destinados a circulación peatonal, un 20% de superficie de dicho sector será destinado a espacio verde y ubicado cuando fuera posible como separador entre la circulación peatonal y el estacionamiento o circulación vehicular. En las calles internas se admitirán senderos de 1,50m de ancho mínimo siempre y cuando paralelamente y adyacentes a los mismos se ejecuten sectores de superficie verde de un ancho equivalente.

5.2. Cercos: En ningún caso se admitirán cercos divisorios de materiales fijos y/o alambrados, los mismos se materializarán con especies vegetales.

5.3. Estacionamiento: El predio tendrá un máximo de 175 cocheras y del total de superficie destinado a estacionamiento se considerará 10% a circulación de vehículos.

Artículo 6° - Al formalizar el correspondiente pedido de aprobación de las construcciones se deberá acompañar a la documentación exigida, una copia de la presente ordenanza, cumpliendo con las correspondientes normas establecida en el Código de Edificación.

j) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.

k) Ver Plancheta 17, D.M.161/94, arts.1° a 12°.

l) Ver Plancheta 17, D.M. 1.210/1995.

ll) Ley N° 1.002, B.O. N° 1620, Publ. 30/1/2003.

Artículo 1°- Apruébase el Convenio N° 45/02 celebrado con el Organismo Nacional de Administración de Bienes, de fecha 4 de noviembre de 2002, referido al inmueble cuya nomenclatura catastral es Manzana 89, Sección 24, Circunscripción 2°, que como anexo I es parte integrante de la presente ley.

m) Ley N° 1.006, B.O. N° 1622, Publ. 3/2/2003

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de Zonificación UF al polígono delimitado por las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la Avda Caseros, cuya nomenclatura catastral es: Manzana 89, Sección: 24, Circunscripción 2°.

Artículo 2° - Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la prolongación virtual del eje de la calle Rondeau, a Distrito de Zonificación General R2all, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 3° - Aféctase al polígono delimitado por el eje de las calles Pichincha, Pasco y la prolongación virtual de la calle Rondeau y la Avenida Caseros, al Distrito de Zonificación General C3II, del Código de Planeamiento Urbano.

Las construcciones a llevarse a cabo en dicho polígono no podrán superar una altura máxima de 24m.

Artículo 4° - En el proyecto edilicio a llevarse a cabo en el polígono a que hace referencia el art. 3° deberán preservarse del actual edificio de la ex Unidad carcelaria N° 16, los muros exteriores, almenas superiores y torreta de esquina, en una proporción no menor al 30% de su desarrollo actual, poniendo en valor los elementos de arquitectura relevantes.

Los proyectos requerirán de la aprobación previa del Órgano de Aplicación de la Sección 10 "Protección Patrimonial", del Código de Planeamiento Urbano, otorgada con anterioridad al registro de planos de obra.

Artículo 5° - Declárase de utilidad pública a la superficie cedida a la Ciudad destinada a apertura de calle y emplazamiento de edificios públicos en los polígonos mencionados en los artículos 2° y 3°.

La construcción de las calzadas y aceras, y toda cesión de superficies mencionadas precedentemente deberán estar perfeccionadas antes del primer registro de planos, conforme a la cláusula 6ª, punto a. del Convenio 45/02.

Artículo 6° - Las construcciones a realizarse a favor de la Ciudad de los edificios públicos -Escuela y Centro Cultural Vecinal- deberán ser finalizadas antes del registro del plano final de obra y de la subdivisión de unidades funcionales del emprendimiento de vivienda a realizarse en el polígono mencionado en el artículo 2°, conforme a la cláusula 6ª punto b. del

Convenio 45/02.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires podrá disponer la construcción de la escuela en otro predio de su propiedad dentro del mismo Distrito Escolar en cuyo caso, la superficie cedida a la Ciudad deberá estar destinada a uso público.

Cláusula Transitoria: La presente ley entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Poder Ejecutivo Nacional, del Convenio N° 45/02 celebrado entre el Organismo Nacional de Administración de Bienes y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 4 de noviembre de 2002.

ñ) Ley N° 1.464, B.O. N° 2063, Publ. 9/11/2004

Artículo 1° - Ratifícase el Convenio N° 660/03 sobre "Permiso de Uso" celebrado entre el Poder Ejecutivo y el Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE).

Artículo 3° - Aféctase al predio mencionado en el artículo 2°, Fracción I de la Manzana 6 I, Sección 6, Circunscripción 4, al Distrito de Zonificación UP Urbanización Parque del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449, con excepción del sector identificado como Área Operativa Definitiva de Ferrosur, según consta en el Anexo I (Plano de Mensura del ONABE), la que continuará con su actual zonificación.

Artículo 4° - Las obras que desarrolle el Poder Ejecutivo en el predio mencionado en los artículos 2° y 3° de la presente ley, deberá enmarcarse en las propuestas del programa de diagnóstico participativo llevado a cabo por los vecinos debiendo ajustarse a las siguientes premisas básicas que a continuación se detallan:

- Creación de espacios verdes con especies autóctonas.
- Adecuada conectividad peatonal del barrio.
- Accesibilidad al Hospital Argerich.
- Garantizar la conectividad vehicular con independencia de la traza ferroviaria, desalentando el tránsito vehicular pesado.

o) Decreto N° 2.110, B.O. N° 2070, Publ. 18/11/2004

Artículo 1° - Modifícase parcialmente el Anexo III, del Decreto N° 1.721/GCBA/2004, eliminándose del mismo los predios Azopardo-Paseo Colón y Paseo Colón-Balcarce, indicados con los números de orden 102 y 103 respectivamente, los que se asignan a la Subsecretaría de Derechos Humanos, de la Secretaría Jefe de Gabinete, para su afectación al Programa Recuperación de la Memoria del Centro Clandestino de Detención "Club Atlético".

p) Ley N° 1.794, B.O. N° 2310, Publ. 3/11/2005

Artículo 1° - La Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires declara "Sitio Histórico" a los restos arqueológicos del Centro Clandestino de Detención y Tortura "El Atlético", ubicados en el sector bajo autopista identificado catastralmente como Circunscripción 12, Sección 4, Manzana 48, Parcelas 3d, 3e y 3f.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

5.5.2.19 Plancheta de Zonificación 19

a) Ley N° 16.575 B.O. 11/1/965

Artículo 2° - El Club Atlético Boca Juniors deberá destinar dicha fracción para la construcción de los siguientes edificios o instalaciones:

- a) Un estadio con capacidad mínima para 140.000 espectadores;
- b) Sede social;
- c) Canchas auxiliares de fútbol;
- d) Canchas de básquetbol;
- e) Canchas de tenis;
- f) Gimnasio;
- g) Piletas de natación;
- h) Pistas de patinaje;
- i) Zona de juegos para niños;
- j) Espacios cubiertos para espectáculos deportivos y artísticos;
- k) Pistas para atletismo;
- l) Alojamiento en número adecuado para concentración de los deportistas en los grandes

torneos.

b) Ley N° 23.738 B.O.19/10/989

Artículo 4° - En la Ciudad Deportiva a que se refiere la Ley N° 16.575 podrán ejecutarse obras y desarrollarse actividades propias de un complejo balneario, náutico, turístico, hotelero y/o comercial con disposición para Centro de Convenciones Ferias y/o Centro Habitacional.

c) Ordenanza N° 45.665 ⁽¹⁾, B.M. N° 19.194, Publ. 6/1/992

Artículo 1° - Otórganse normas urbanísticas de subdivisión, tejido, ocupación y uso del predio propiedad del Club Boca Juniors definido por el art. 1°, Ley N° 16.575, art. 1°, Ley modificatoria N° 23.738, y art. 1° Decreto Poder Ejecutivo N° 2.442, asignada catastralmente como Circunscripción 21, Sección 96, Manzana 20 y delimitada por el Río de la Plata, la Av. España y la calle futura prolongación de la Av. Costanera, parcela que, de acuerdo al plano de mensura característica M-211-89, tiene una superficie de setecientos quince mil novecientos cincuenta y un metros cuadrados, sesenta y nueve decímetros cuadrados. (715.951,69m²).

Artículo 2° - Fijanse las siguientes normas urbanísticas para el predio delimitado en el art.1°.

I. De las Islas

1. Área de aplicación de las normas: Las presentes normas son de aplicación sobre las islas formadas por el relleno efectivamente realizado hasta la fecha por el Club Atlético Boca Juniors, en el área del Río de la Plata a que se refiere la Ley N° 16.575 y su modificatoria Ley N° 23.738, graficada en el plano de mensura M-211-89, mencionado en el Decreto Nacional N° 2.442, cuyas superficies suman aproximadamente 482.699m².

2. Carácter Urbanístico del sector: Sector destinado a la localización de grandes equipamientos a nivel de Ciudad.

3. Subdivisión: Las islas podrán subdividirse en parcelas cuya superficie sea igual o mayor a 1.000m², debiendo cumplir, en lo restante, con lo establecido en la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.8/9).

4. Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada.

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4, de acuerdo a:

$$R = h/d = 1,5$$

$$r = h'/d' = 3$$

b) Superficie máxima edificable para el predio del art. 1° - F.O.T. = 1

c) Área edificable: F.O.S. = 30%

En cada parcela se podrá ocupar con construcciones solamente el 30% de su superficie, debiendo mantenerse libre y parquizado el 70% restante.

No serán de aplicación las disposiciones de los arts. 4.3.6. (LFI) y 4.3.1. (LIB) del Código de Planeamiento Urbano.

d) Altura máxima: La edificación se deberá mantener por debajo de un plano límite horizontal ubicado a una altura de 12m medidos a partir de la cota + 15,46m, previstas en el art. 4.1.2.4. inciso b) del Código de la Edificación (AD 630.29).

Se admitirán edificios de mayor altura cuya proyección no supere el 1,5% de la totalidad del área edificable.

e) Prevención de daños por inundación: No se admitirán instalaciones eléctricas o electromecánicas por debajo de la cota 16.00. Los locales sanitarios y cocinas o buffet, deberán construirse en sectores sobreelevados por encima de dicha cota.

5. Usos: Serán admitidos únicamente los usos detallados en los arts. 2° y 4° de las Leyes Nros. 16.575 y 23.738, respectivamente, para los cuales serán de aplicación las disposiciones del art. 5.2.1. y Capítulo 5.3. del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.17/18).

En los canales adyacentes a las islas se admitirán actividades náuticas.

II. De los canales:

1. Área de aplicación: Canales a que se refiere la Ley N° 16.575 y modificatoria N° 23.738, graficada en el plano de mensura M-211-89 y cuya superficie aproximada es de 233.252,69m².

1)El art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por el art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193.

2. Carácter urbanístico del área: Sector destinado a vías de comunicación no admitiéndose construcciones ni usos que obstaculicen la libre circulación.

III. Disposiciones especiales comunes para el área

El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana

Dicho diseño deberá contemplar:

a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).

b) La estructura parcelaria.

c) La zonificación.

d) El soporte infraestructural:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de desagües pluviales y cloacales.
- Red de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Red telefónica.

Las empresas de servicios públicos deberán emitir opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la Municipalidad.

d) D.M. 5.783/991, B.M. N° 19.196, Publ. 8/1/1992

Artículo 1° - El Consejo de Planificación Urbana en las intervenciones previstas por, la Ordenanza ⁽¹⁾, efectuará las siguientes interpretaciones:

a) Las superficies controladas por medio del F.O.T. y F.O.S. se aplicarán en relación a la superficie del sector de 715.951,69m² como se determina en el art. 1° de la Ordenanza.

b) Que existiendo un plano de mensura, M-211-89, no corresponde tener en cuenta superficies de carácter aproximado, sino referirse a las graficadas en él.

c) El espíritu que inspiró las normas urbanísticas aprobadas por el art. 2°, fue el de dar un marco de referencia general para la concreción del diseño urbanístico del sector que deberá ser aprobado por el Consejo de Planificación Urbana: en consecuencia en el inciso

c) "Área Edificable" del punto 4, de las normas urbanísticas, corresponde no tener en cuenta la expresión "En cada parcela"

Ver Ordenanza N° 45.665, B.M. N° 19.194

Cláusula especial: El Consejo podrá autorizar desarrollos parciales en un todo conforme con las normas precedentes. No se considerará alteración de las mismas el desarrollo de calles en la superficie prevista como de canales navegables.

5.5.2.20 Plancheta de Zonificación 20

5.5.2.21 Plancheta de Zonificación 21

a) Ley N° 1.153, B.O. N° 1904, Publ. 19/03/2004

Declara al Parque Avellaneda como una unidad ambiental de gestión.

5.5.2.22 Plancheta de Zonificación 22

a) Ordenanza N° 33.067 B.M. N° 15.351, Publ. 16/9/1976

Artículo 1° - Derógase la Ordenanza N° 29.606 y ratifícase la plena vigencia de las Ordenanzas Nros. 21.042 y 21.043 (B.M. N° 12.760) y 29.241 (B.M. N° 14.839), relacionadas con la fijación del nuevo trazado de la calle Balbastro, ya materializado; la afectación de los terrenos para la ampliación del cementerio de Flores, y la desafectación como vía pública e incorporación a la citada necrópolis de la fracción de terreno correspondiente a la antigua traza de la calle Balbastro.

Artículo 3° - La Secretaria de Obras Públicas, sin perjuicio de su asistencia técnica y material para los fines previstos en el art. 1° dispondrá, por intermedio de sus organismos

1)El art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por el art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193.

competentes, la urgente concreción de los aspectos que hacen a esta remodelación y a la integral de las adyacencias del cementerio de Flores, conforme lo actuado en el legajo encabezado por el Expediente N° 35.230/74.

b) Ordenanza N° 33.718, B.M. N° 15.592, Publ. 30/8/1977

Artículo 1° - Apruébase la traza de las arterias circundantes del cementerio de Flores, conforme se grafica en el plano general 1.609 bis de la Dirección de Tránsito y Obras Viales.

Artículo 2° - Incorpóranse al cementerio de Flores los terrenos que se forman por el nuevo trazado de las Avenidas Perito Moreno, Lafuente y Castañares, quedando modificada en tal sentido la parte pertinente de la Ordenanza 33.387 (B.M.15.475).

c) Ordenanza N° 40.954, B.M. N° 17.724, Publ. 17/2/986

Artículo 1° - Desaféctense del Distrito de Zonificación RU (Renovación Urbana) del Código de Planeamiento Urbano el área comprendida por el eje de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio, los ejes de las Avenidas Riestra y Cnel. Esteban Bonorino, el deslinde con las manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1 y el eje de la Av. Carabobo, así como la Fracción A de la Manzana 84A de la misma sección y circunscripción.

Artículo 2° - Desaféctanse del Distrito E3 (Equipamiento Local) de zonificación del citado Código, las Manzanas 53 y 69, de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 3° - Aféctanse a Distrito de Zonificación R2b (Residencial General de Densidad Media) del citado Código, las manzanas denominadas provisoriamente 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 10 en el plano N° 1.16.0 CMV-84, excepto la denominada Fracción B de la Manzana 1 de dicho plano, que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 4° - Aféctase a Distrito de zonificación C3 (Centro Local) del citado Código, la Manzana designada provisoriamente 8 en el plano mencionado en el art. 3°, excepto la denominada Fracción C de la misma manzana.

Artículo 5° - Aféctase a Distrito de Zonificación RU las Manzanas 53 y 69 de la Sección 44, Circunscripción 1, así como la denominada manzana 6 en el citado plano N° 1.16.0 CMV-84.

Artículo 6° - Aféctanse al Distrito UP (Urbanización Parque) de zonificación, la manzana denominada 9 y las Fracciones B y C de las manzanas denominadas 1 y 8 respectivamente en el citado Plano N° 1.16.0 CMV-84, así como la Fracción A de la manzana 84A de la Sección 44, Circunscripción 1.

Artículo 7° - Para el área afectada a distrito R2b y C3 según los artículos 3° y 4° no serán de aplicación los arts. 4.2.3. y 4.3.6. "Línea de Frente Interno" y los arts. 4.2.4. y 4.3.7. "Línea Interna de Basamento" del Código de Planeamiento Urbano AD 610.11 y 12.

Artículo 8° - El área edificable para cada una de las fracciones que componen las manzanas provisoriamente denominadas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 10 es la graficada en el plano N° 1.17.0 CMV-84 que a todos sus efectos forma parte de la presente ordenanza.

Artículo 9° - En el área afectada a Distrito R2b según el art. 3° las actividades comerciales y/o de servicios sólo se admitirán en locales frentistas a calles vehiculares.

Artículo 11 - Apruébase el plano de mensura particular M-372-72 obrante a fs. 7 del Expediente N° 3.691-1-88 (Registro del Honorable Consejo Deliberante), Expediente N° 63.508/88 (Registro del Departamento Ejecutivo), de amanzanamiento y fraccionamiento del barrio "Presidente Rivadavia", con el trazado de calles internas, senderos peatonales, parque, plaza y aceras destinadas a la vía pública (Conforme texto art. 2° de la Ordenanza N° 43.023, B.M. N° 18.403).

Artículo 12 - En las Áreas afectadas a Distrito R2b y C3 según los arts. 3° y 4° no se admitirá la subdivisión de las fracciones indicadas en el Plano N° 1.16.0 CMV-84.

Artículo 13 - Derógase el art. 6° de la Ordenanza 28.297 (B.M. N° 14.845) restituida por Ordenanza N° 39.907 del 23 de agosto de 1984 promulgado por Decreto N° 6.127/84.

d) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/4/1994

Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

e) Ordenanza N° 51.596 B.O. N° 279, Publ. 12/9/97

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito de zonificación R2all el polígono delimitado por: eje de la calle Francisco Bilbao, desde su intersección con eje de la calle Rivera Indarte hasta eje de la calle Esteban Bonorino, por éste hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la Av. Directorio (vereda Sur) por ésta hasta su intersección con eje de la calle Pedernera, por éste hasta su intersección con línea fondo de parcelas frentistas a la calle Primera Junta (vereda Sur), por ésta su intersección con eje de la calle Rivera Indarte, por éste hasta su cierre con eje de la calle Francisco Bilbao.

Artículo 2° - Aféctase el polígono descripto en el artículo 1° a Distrito R2bl.

Artículo 3° - Modifícanse las Planchetas Nros. 16 y 22 del Atlas de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo establecido por los artículos precedentes.

f) Ver Plancheta 21, Ley N° 1.153, B.O. N° 1904, Publ. 19/03/2004

5.5.2.23 Plancheta de Zonificación 23

a) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 36.019, arts. 1° y 2°.

b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 38.696, arts. 1° a 6°.

c) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 40.674, arts. 1° y 2°.

d) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.

e) Ver Plancheta 17, D. M.161/94, arts.1° a 12°.

5.5.2.24 Plancheta de Zonificación 24

a) Ordenanza N° 43.150, B.M. N° 18.443, Publ. 5/1/1989

Artículo 1° - Aféctanse al uso público las Parcelas 22a y 23a, Manzana 71, Sección 16, Circunscripción 3a, frentistas a la calle Aristóbulo del Valle, las cuales serán destinadas a la creación de una plaza pública, especialmente para niños y personas de la tercera edad. (Con la modificación introducida por el art. 1° de la Ordenanza N° 43.766, B.M. N° 18.630).

b) Ver Plancheta 17, Ordenanza N° 46.464, arts. 1° a 8°.

c) Ver Plancheta 17, D.M. 161/94, arts. 1° a 12.

d) Normas Especiales para el Barrio de La Boca.

d1) Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524, Publ. 3/5/1989

Artículo 5° - Desaféctanse las parcelas frentistas a la calle Olavarría desde Av. Almirante Brown hasta la prolongación virtual de la calle Caminito del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 5.4.2.3. "Disposiciones Particulares", inciso b) (AD 610.19) referente a la altura máxima; ello resultará de la aplicación del párrafo 4.2.2. "Relación entre altura y separación de paramentos", inciso a) (AD 610.11) debiendo cumplir con las restantes normas de Tejido.

d2) Ordenanza N° 45.232, B.M. N° 19.198, Publ. 10/1/1992

Artículo 4° - Las normas de base del Distrito AE4 "Circuito de interés Turístico de La Boca", serán las correspondientes al Distrito R2bIII del Código de Planeamiento Urbano, salvo el sector denominado Barraca Pena ubicado entre Av. don Pedro de Mendoza, vías del FF.CC. General Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

e) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.002, art. 1°.

f) Ver Plancheta 24, Ley N° 1.006, arts. del 1° a 6° y Cláusula Transitoria.

g) Ley N° 1.057, B.O. N° 1763, Publ. 28/8/2003.

Artículo 1° - Otórgase el uso "Comisaría" al polígono delimitado por los ejes de las calles: General Hornos, Iriarte, Herrera y Río Cuarto, bajo la autopista AU1 9 de Julio, Circunscripción 3, Sección 18, Manzana 131a.

h) Ver Plancheta 18, Ley N° 1.464, B.O. N° 2063, Publ. 9/11/2004.

5.5.2.27 Plancheta de Zonificación 27

a) Ordenanza N° 47.039, B.M. N° 19.652, Publ. 3/11/1993

Artículo 1° - Desaféctase del Distrito R2bII el predio delimitado por las calles Carhué, Coronel Cárdenas y Gregorio de Laferrere y aféctase a Distrito UP del Código de Planeamiento Urbano

5.5.2.28 Plancheta de Zonificación 28

a) Ordenanza N° 43.471, B.M. N° 18.527, Publ. 8/5/1989

Artículo 1° - Destínase el predio ubicado entre las calles Mariano Acosta, Chilavert, Pergamino y Barros Pazos para la instalación de una plaza, como así también se ubique en un lugar del mismo una huerta urbana.

b) Ordenanza N° 47.533, B.M. N° 19.763, Publ. 14/4/1994

Artículo 1° - Desaféctase el polígono determinado por la Av. Lacarra, Escalada, Castañares y Fernández de la Cruz, excluido del mismo la zona destinada al estacionamiento N° 2 del denominado "Parque de la Ciudad" (Ordenanza N° 40.995) de los distritos de zonificación general RU y E4 a los que pertenecen.

Artículo 2° - Aféctase al polígono determinado en el art.1° a distrito UP "URBANIZACIÓN PARQUE" art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano (AD 610.9).

c) Ley N° 516 B.O.C.B.A. N° 1083, Publ. 4/12/2000

Artículo 1° - Apruébase el llamado a Licitación Pública por parte del Poder Ejecutivo, bajo el régimen contemplado en la Ley Nacional N° 17.520 (AD 370.1) de Concesión de Obra Pública, para la realización del proyecto, construcción, mantenimiento y explotación de un Estadio Cubierto a localizarse en un sector de terreno ubicado en las Avenidas Escalada y Francisco Fernández de la Cruz, Parcela 1, Manzana 123, Sección 68, Circunscripción 1, según lo graficado en el plano que como Anexo I forma parte a todos sus efectos de la presente ley.

Artículo 2° - La licitación se llevará a cabo con evaluación de antecedentes y proyectos (Sobre 1) y selección del canon (Sobre 2).

Artículo 3° - El estadio deberá resultar apto para la realización de actividades deportivas y culturales, con una pista libre de campo de juego no menor de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²); una capacidad mínima de doce mil (12.000) espectadores sentados; altura estimada de quince (15) metros; un gimnasio anexo auxiliar de setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²); cuatro (4) vestuarios para jugadores; dos (2) vestuarios para árbitros; un mil doscientos (1.200) espacios para estacionamiento de vehículos; sala de conferencia de prensa; áreas de recepción, dependencias administrativas y complementarias, gastronomía y circulaciones.

Artículo 4° - El proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación y adecuarse a los requerimientos exigidos por el Comité Organizador del Mundial de Voleibol 2002 (COMVOL 2002) para la realización del Campeonato Mundial de Voleibol 2002.

Artículo 5° - El plazo para la explotación del estadio será de veinte (20) años a contar desde la terminación efectiva de las obras a ejecutar, las cuales deberán estar terminadas antes del 31 de marzo de 2002.

Artículo 6° - Los pliegos de la licitación pública contemplarán la cesión sin cargo de las instalaciones al Gobierno de la Ciudad, por el término de treinta (30) días por año, para la realización de actividades deportivas y/o culturales que el mismo determine.

d) Ley N° 1.770, B.O. N° 2281, Publ. 22/09/2005

Artículo 1° - Aféctase el polígono comprendido por las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. Escalada, Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, límite con el Distrito C3 II, límite con el Distrito U31, ambos del Código de Planeamiento Urbano, y calle Batlle y Ordóñez a urbanización de la villa 20, de acuerdo a las normas establecidas en el Parágrafo 5.4.6.9., Distrito U8 - Lugano V, del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 2° - Aféctase a la urbanización de la villa 20, el polígono comprendido por la Av. Francisco Fernández de la Cruz, eje de la calle Pola y línea de deslinde con el Distrito U8. El mencionado polígono será destinado a viviendas y equipamiento comercial.

Art. 2° bis - El Instituto de la Vivienda de la Ciudad deberá realizar un nuevo censo en el

término de treinta (30) días de promulgada la presente ley, a fin de determinar la cantidad de viviendas a construirse en la actual Villa 20 y en los terrenos afectados por el art. 1° de la Ley N° 1770. A tal efecto se garantizará la participación vecinal.

Artículo 3° - Encomiéndose al Poder Ejecutivo a realizar, en el término de noventa (90) días de promulgada la presente ley, una audiencia pública con los vecinos y vecinas a fin de establecer conjuntamente las obras a realizar en lo relativo a tipología edilicia, emplazamientos, apertura de calles, equipamiento de servicios y toda otra inquietud que consideren importante tanto el I.V.C. como los habitantes de la Villa 20. Asimismo, el Poder Ejecutivo debe realizar antes de comenzar las obras mencionadas en el párrafo anterior, el saneamiento del suelo.

Artículo 4° - El Gobierno de la Ciudad, a través de los organismos competentes y los vecinos y vecinas de la villa 20, se comprometen a garantizar la adjudicación de las unidades a las familias que correspondan, de acuerdo al artículo 2°, y a impedir la intrusión de las viviendas que se reasignan, garantizando la asignación de las tierras a los vecinos censados de la Cooperativa 25 de Marzo que así lo necesiten.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

Interpretación Oficial Sección 5**5.1.4.1 - Interpretación Oficial:**

La cita y comprensión del párrafo se simplifica designando sus párrafos con letras. En el supuesto de hecho del Inc. b) la duda debe resolverse según las previsiones del Párrafo 4.2.7.2.

En el supuesto previsto en el Inc. d) debe entenderse que el Consejo también puede resolver las cuestiones suscitadas entre una zona o subzona de un Distrito U y otro Distrito U o de zonificación general. Este criterio se apoya en la referencia final que la norma realiza a “distrito, zona o subzona”, y es consecuencia directa de la competencia asignada al Consejo por el primer párrafo del art. 5.2.1. El último inciso debe adecuarse a la existencia de dos Distritos I, el II y el I2 en el sistema actual del Código de Planeamiento Urbano. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.1.4.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos

a) En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre los distritos residenciales (R1 y R2), centrales (C1, C2 y C3) y de equipamiento (E1 y E3) en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito R1, sólo será de aplicación lo indicado precedentemente para los locales preexistentes al 1º/10/1984 en las parcelas de esquina.

b) En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos del distrito correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela. En caso de duda se aplicará lo dispuesto en el Párrafo 4.2.7.2.

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

d) En los distritos de urbanización determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de éstos, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada distrito, zona o subzona. El mismo criterio se aplicará a los deslindes con otros distritos.

e) En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre el distrito de equipamiento E2 y los distritos industriales II e I2, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito. En el caso del Distrito II no se admitirá el uso vivienda.

5.1.4.2 - Interpretación Oficial:

Es necesario entender el párrafo conforme la actual nomenclatura de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental tras su reforma por Ley N° 452. En consecuencia la referencia debe centrarse en los usos o actividades de Impacto ambiental con relevante efecto. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.1.4.2

No será de aplicación lo establecido en el Párrafo 5.1.4.1 para los usos, actividades, proyectos, programas o emprendimientos de Impacto ambiental con relevante efecto.

5.2.1 - Interpretación Oficial:

En el Inc. c) debe aclararse que la posibilidad de localización en cualquier planta del edificio sólo debe aplicarse a estudios, y consultorios oficinas profesionales. En el Inc. d) debe aclararse que la referencia general correspondiente es la sigla P.E.C. Por ello el texto del artículo debe integrarse de la siguiente forma:

5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN

En el Cuadro de Usos N° 5.2.1 se consignan los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los factores de ocupación del suelo, y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga, según corresponda a los distintos distritos de Zonificación en que se subdivide la Ciudad, salvo en el caso de la zona de Urbanización Determinada (U) y de las Áreas

de Protección Histórica (APH), para las cuales regirán normas especiales. El Consejo podrá adecuar los cuadros de usos especiales de estos distritos a los Cuadros de Usos 5.2.1.a) y 5.2.1.b) correlacionando los distritos de zonificación general con los subdistritos o subzonas de las normativas especiales.

Se tendrán en cuenta además las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

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

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

5.2.1 - Interpretación Oficial: Referencias del cuadro de espacios para carga y descarga (nota al pie 4)

Para una vinculación directa de los Cuadros de Usos N° 5.2.1 a) y 5.2.1 b) con las previsiones de la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificatorias deben adoptarse referencias generales que permitan volcar sus instituciones en la lógica de estos Cuadros. Por ello el texto de las referencias generales debe ser integrado de la siguiente forma:

| Ley N° 123 | |
|---|--------|
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental SIN Relevante Efecto | S.R.E. |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON Relevante Efecto | C.R.E. |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental CON o SIN Relevante Efecto según correspondiere | s/C |
| actividad, proyecto, programa y/o emprendimiento de Impacto Ambiental NO permitida en la Ciudad | N.P.C. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Valor de corte en fórmula polinómica | * |
|--------------------------------------|---|

➤ Para discernir la categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos sujetos a la referencia s/C se utilizarán los criterios, fórmulas polinómicas y formularios actualmente en vigencia hasta tanto no se expida en forma expresa el Consejo del Plan Urbano Ambiental. Todo nuevo criterio deberá ser incluido en el Cuadro de Usos correspondiente, como nota aclaratoria, y ser publicado en el Boletín Oficial.

➤ El mismo criterio se utilizará para el tratamiento del Cuadro de Usos N° 5.2.1. b).

5.2.4.2 - Interpretación Oficial:

El inciso b) ha sufrido una omisión al publicarse el texto. Ella debe ser suplida entendiendo que el informe técnico del Consejo debe ser vertido con carácter previo a la remisión del expediente a la Legislatura para su tratamiento. Asimismo debe aclararse que las ampliaciones de usos no conformes tampoco deben ser permitidas en los distritos APH sin intervención del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales. Por ello el texto del párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

5.2.4.2

La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según el distrito de zonificación, se regirán por el siguiente procedimiento:

a) Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera la cual incorpora el uso siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de tejido y F.O.T. del distrito:

La Autoridad de Aplicación evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico del Consejo.

b) Caso de industria que ha realizado ampliaciones y que no cumple con las normas de tejido y/o F.O.T.:

Evaluación por la Autoridad de Aplicación de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa vigente. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico del Consejo, con carácter previo a su remisión a la Legislatura para su tratamiento.

No se permitirán ampliaciones en los Distritos U (excepto U17- Z II, U19 y U22), R1a, R1bI y R1bII. Tampoco se permitirán ampliaciones en los distritos APH sin intervención del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales

5.3.4.1 - Interpretación Oficial:

La comprensión del párrafo se simplifica eliminando la letra “y” entre “R2a” y “superen” y la palabra “cuando” entre “y” y “se trate”. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.3.4.1

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a, superen los 200m² de superficie, y se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guarda coche con una superficie mínima de 80m² o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 1°/5/1977 en los que se prevean los siguientes usos:

- Agrupamiento Educación en todos sus rubros.
- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.
- Oficina comercial.
- Estudios y consultorios profesionales.

5.4.1.1 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la tipología “Edificio de Perímetro Semilibre” se inte-

gra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de “edificios entre medianeras” excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los “edificios de perímetro libre”.

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2. y 4.6.4. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.1.1. Distrito Rla:

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo de densidad media con viviendas individuales y colectivas.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1.5$$

$$F.O.T. = 1,3$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2$$

$$r = h'/d' = 3$$

Retiro de frente mínimo: 3m.

F.O.T.: Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

| F.O.S. | F.O.T. MÁXIMO |
|-------------------|---------------|
| Más del 40% | 1.6 |
| 40% a más del 30% | 1.7 |
| 30% a más del 23% | 1.8 |
| 23% a 15% | 1.9 |
| Menos del 15% | 2.0 |

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1.5$$

$$r = h'/d' = 3$$

$$F.O.T. = 1,3$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadros de usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar la L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Observaciones:** El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4.

5.4.1.2 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la tipología “Edificio de Perímetro Semilibre” se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de “edificios entre medianeras” excepto la relación r que se toma de las previsiones del distrito para los “edificios de perímetro libre”.

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2. y 4.6.4.

Asimismo cabe aclarar que el deslinde correcto del Sector 2 Barrio Parque General Belgrano, que se menciona en el punto 7.2) debe entenderse referido a la prolongación virtual del deslinde del distrito de zonificación UP, en lugar de hacerlo en forma directa. Es lo que surge de la simple lectura de los planos pertinentes. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R1b1

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media - baja y altura limitada.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares**a) Edificios entre medianeras**

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cola de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Retiro de frente mínimo: 3m.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h'/d' = 1,5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina: 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4 pudiendo el Consejo determinar su forma de ejecución en armonía con las construcciones existentes en los linderos y la localización y dimensiones de la parcela.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 3 Parque Chas. En el polígono delimitado por los ejes de las calles La Pampa, Burela, Constantinopla, eje de la Av. de los Constituyentes, deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas (vereda noroeste) y deslinde con Distrito C3II de Av. Triunvirato, y el polígono delimitado por los ejes de las Av. de los Constituyentes, Av. Victorica y deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas, no será exigible el retiro de frente en parcelas intermedias y de esquina.

No se permite el uso "Alimentación en general", del Cuadro de Usos N° 5.2.1 a).

En las parcelas frentistas de Av. de los Incas (vereda noroeste), entre Av. Victorica y Av. Triunvirato, se admitirán los usos permitidos para el Distrito C3, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a).

7.2) Sector 4 Barrio Parque General Belgrano. En el polígono delimitado por los ejes de las Avenidas del Libertador, Udaondo, Pte. Figueroa Alcorta y el eje de la calle Sáenz Valiente, hasta su intersección con la prolongación virtual del deslinde del Distrito UP, continuando por éste hasta la intersección con el eje de la calle Monroe hasta la Av. Del Libertador, sólo se permitirán los siguientes rubros, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a):

- 1) Vivienda individual.
- 2) Vivienda colectiva.
- 3) Residencia o establecimiento geriátrico.
- 4) Antigüedades, Objetos de arte.
- 5) Quiosco.
- 6) Alquiler de videocasete.
- 7) Estudios profesionales.
- 8) Estudios profesionales (anexo a vivienda).
- 9) Garaje (sólo en edificio existente).
- 10) Policía (Comisaría).
- 11) Oficinas descentralizadas (Registro Civil, empresas de servicios públicos, CGP o futuras comunas y sus dependencias).
- 12) Consultorio veterinario.
- 13) Consultorio profesional (anexo a vivienda).
- 14) Guardería infantil.
- 15) Preescolar.
- 16) Escuela primaria.
- 17) Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.
- 18) Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- 19) Biblioteca local.
- 20) Templo.
- 21) Garaje y/o taller de subterráneos.
- 22) Estación intermedia de subterráneos.
- 23) Estación intermedia de tren suburbano.

5.4.1.3 - Interpretación Oficial:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de

esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2aI

1) *Carácter:* Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación.

3) *Subdivisión:* Cumplirá con las disposiciones de la Sección 3.

4) *Tipología Edilicia:* Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre

Disposiciones Particulares:

a) *Edificios entre medianeras.*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

b) *Edificios de perímetro libre:*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 5$$

c) *Edificios de perímetro semilibre.*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

d) **F.O.T. BÁSICO = 3**

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 3 \times A/12,5$$

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección de Catastro.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

e) **F.O.S.** El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) **Usos:** Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) **Casos particulares**

6.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004

En el Sector 2 Barrio de “La Boca”, sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el artículo 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.1.3 - Interpretación Oficial:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

Aún cuando no aparece una mención expresa que los usos del suelo permitidos en el distrito resultan de las previsiones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. ello se desprende del sistema general este Código. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2aII

1) *Carácter:* Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total.

2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones Particulares:

a) Edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

b) Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 5$$

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

d) F.O.T. BÁSICO = 2,5

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 2,5 \times A/12,5$$

Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección.

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el parágrafo 4.2.7.2.

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Casos Particulares

6.1) En el Sector 2 Barrio de “La Boca”, sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

La omisión de una regulación expresa de la relación R en la tipología “Edificio de Perímetro Semilibre” se integra por aplicación de las normas del Capítulo 4.4. Es decir los valores se establecen en forma similar a los de la tipología de “edificios entre medianeras”. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2. del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) **R2bI**

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras:

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por

debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre.

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 de este Código de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

d) F.O.T. Máximo = 1,6.

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. la L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones:

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana, según art. 4.2.4.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas" (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 "Campo Argentino de Polo" hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros "Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill" "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc." del Cuadro de Usos N° 5.2.1 están afectados a la referencia "C".

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2bII

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre:

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 de este Código, de proponerse alturas superiores a las previs-

tas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L. M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m de la cota de la parcela.

d) F.O.T. máximo = 1,2

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones:

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.

5.4.1.4 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia “edificios de perímetro semilibre” de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del art. 2.2.2. de este Código en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito; por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

c) R2bIII

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 9m, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m, desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre:

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 del Código de Planeamiento Urbano, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

$$r = h'/d' = 5$$

Altura máxima: 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L.M. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 9m y con un plano límite horizontal a 12m, de la cota de la parcela.

d) F.O.T. máximo: 1,2

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones:

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.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 5 delimitado por los ejes de las Avenidas Warnes, Garmendia, Del Campo, deslinde del Distrito UF y eje de la Avenida Punta Arenas hasta su intersección con el eje de la Avenida Warnes. En este sector, los inmuebles habilitados conforme al Distrito E2 mantendrán los usos, las normas de tejido y el F.O.T. de dicho distrito. Asimismo, podrán optar por el Distrito de Zonificación R2bIII.

7.2) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art.5°

En el Sector 2 Barrio de "La Boca", sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.2.1 - Interpretación Oficial:

Debe entenderse que la Autoridad de Aplicación es el Consejo. Por ello el texto de este inciso deberá integrarse de la siguiente forma:

i) De cederse sin cargo a la Ciudad una parcela que resulte apta para ser afectada al dominio público como plaza, que tenga un desarrollo mayor a 17m sobre L.O., y siempre que la misma no sea frentista a las calles B. de Irigoyen, C. Pellegrini, Lima o Cerrito, ni pertenezca a un distrito de arquitectura especial AE, el Consejo podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras ubicadas dentro del mismo polígono de zonificación del Distrito C1, en tanto no se superen las volumetrías máximas ni F.O.T. = 7. La parcela cedida deberá entregarse parquizada y con sus medianeras tratadas arquitectónicamente.

5.4.2.2 - Interpretación Oficial:

Se ha producido una errata en la publicación de la norma al fijar la relación R para los edificios entre medianeras en 3. Se genera así una inconsecuencia con el valor de 3,5 fijado para los edificios de perímetro semilibre. Las normas del Capítulo 4.4. establecen que la relación R de los edificios de perímetro semilibre es similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras". En todas las ediciones anteriores del Código de Planeamiento Urbano el valor R para los edificios entre medianeras era de 3,5. Es en este sentido que debe resolverse la errata. En otro orden de ideas debe establecerse que la Autoridad de Aplicación prevista en el punto 4) es el Consejo. Por ello el párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.4.2.2 Distrito C2 - Centro Principal

1) Carácter: Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamentos.

Altura máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de

F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Edificios entre medianeras.

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

$$R = h/d = 3,5$$

c) Edificio de perímetro libre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

$$R = h/d = 4,5$$

$$r = h'/d' = 6$$

d) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3,5$$

$$r = h'/d' = 6$$

e) F.O.T. máximo: 5.

f) F.O.S.: el que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

g) Caso particular para edificios de perímetro libre.

Los edificios de perímetro libre, siempre que cumplan las condiciones detalladas a continuación, podrán alcanzar un F.O.T. máximo por todo concepto de 7.

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina con superficie igual o mayor a 2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados).

La ocupación del suelo (F.O.S. máximo) no podrá superar el 30%.

El resto de la parcela deberá destinarse exclusivamente al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

En el caso de destinarse el edificio a “hotel cuatro o cinco estrellas” podrá materializarse un basamento con un F.O.S. = 60% destinado a localizar las instalaciones necesarias para alcanzar esa categoría a nivel internacional, sin perjuicio del cumplimiento del F.O.S. máximo del 45% para aquello que se construya por sobre el basamento.

Restricción al dominio: previo a la concesión del permiso de obras el propietario de la parcela deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Consejo.

Tratamiento del contorno: los muros exteriores y que resulten enfrentados al espacio librado al uso público deberán tratarse arquitectónicamente.

De cumplimentarse todo lo anterior se permitirá rebasar con la edificación los planos límites resultantes de aplicar las relaciones R: 4,5 y r: 6 establecidas por el inciso c) del presente y las normas generales de la Sección 4, con una superficie cubierta no mayor que el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta que se construya por debajo de dichos planos límites y por encima de la cota de la parcela.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

El uso vivienda sólo podrá localizarse por sobre la planta baja.

6) Observaciones: En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3m de la cota de la parcela.

5.4.3.1 - Interpretación Oficial:

Es necesario aclarar que en el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m, como en los restantes distritos de equipamiento (E), en el punto 4 b). La redacción del punto 6) no es feliz, de una lectura desaprensiva podría surgir que puede autorizarse la localización de una vivienda complementaria debajo de la planta baja. Situación contraria a todo el sistema del Código de Planeamiento Urbano, que en estos casos fija una cota especial para el distrito a los efectos de permitir locales de permanencia prolongada (como es el caso del Distrito C1). No cabe duda, entonces, que donde el punto dice “Por debajo de dicho nivel” debió decir “En la Planta Baja”. Por ello el texto del párrafo debe ser integrado de la siguiente forma:

5.4.3.1 Distrito El - Equipamiento Comercial Mayorista

1) Carácter: Son zonas destinadas preferentemente a la localización de usos comerciales mayoristas,

siempre que incluyan local de venta.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamentos

Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L. E. y la Línea Interna de Basamento, hasta la altura máxima de 6,50m salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Edificios entre medianeras

Altura máxima: 17,50m, por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no podrá ser mayor de 17,50m

Tejido: Cumplirán con las disposiciones de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 2$$

c) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 4$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

d) Edificios de perímetro semilibre:

Cumplirán con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

$$\text{Altura máxima} = 17,50m.$$

$$r = h'/d' = 5$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 2$$

e) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: El uso residencial podrá implantarse por sobre la planta baja. En la planta baja se admitirá la existencia de una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos y siempre que para la misma se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

5.4.3.2 - Interpretación Oficial:

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata al aparecer duplicado el primer párrafo de esta norma. Sin perjuicio de ello es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. El caso especial del barrio de La Boca previsto en el punto 7) requiere aclarar que las construcciones pueden ocupar toda la parcela hasta la altura máxima del distrito en tanto lo permitan las previsiones para el F.O.S. del Cuadro de Usos N° 5.2.1 Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.2 Distrito E2 - Equipamiento General

1) Carácter: Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tejido urbano:

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 hasta una altura de 15,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 15,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 2$$

$$r = h'/d' = 4$$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las disposiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Se permite el uso vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda como uso complementario de los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. con una superficie no mayor de 91m².

En todos los casos se deberán respetar las disposiciones establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art. 6°

En el Sector 2 Barrio de “La Boca”, cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno. Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.3 - Interpretación Oficial:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia “edificios de perímetro semilibre” de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.3. Distrito E3 - Equipamiento Local

1) Carácter: Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamento y edificios entre medianeras

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la suma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50 m.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.I.B., con las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5. 2. 1.

Tejido: Deberán observarse las disposiciones de la Sección 4 de acuerdo a :

$$R = h/d = 2$$

F.O.T. máximo = 3

b) Edificios de perímetro libre

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m².

Tejido: Deberán observarse las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$R = h/d = 3$

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

c) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 15,50m.

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

5) Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/7/2004, art. 7°

En el Sector 2 Barrio de “La Boca”, sólo se admitirán edificios entre medianeras con altura limitada de acuerdo a normas de tejido. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán liberadas de la obligatoriedad de respetar la Línea de Frente Interno.

Asimismo, cuando la calzada no se encuentre materializada en correspondencia con los niveles establecidos por el art. 4.1.2.4 del Código de la Edificación, no será obligatorio el cumplimiento del requerimiento de estacionamiento para vehículos. Regirán las restantes normas de tejido. (Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524).

5.4.3.4 - Interpretación Oficial:

El texto del artículo ha sido completado con el agregado de los nuevos equipamientos incorporados por ley, dejando constancia de su número y fecha de publicación en el Boletín Oficial, y por una referencia geográfica expresa que facilita la individualización de cada uno de ellos.

La referencia a la Autoridad de Aplicación debe entenderse referida al Consejo.

Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.4 Distrito E4 - Equipamiento Especial

1) Carácter: Zonas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Usos: Los específicos de la actividad principal de que se trate y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

4) Observaciones: Mientras el uso principal se mantenga y las intervenciones y/o nuevas construcciones complementarias no superen el 20% de la superficie total de la parcela corresponde la intervención del Consejo por todo acto o disposición de carácter edilicio. Cuando la situación del predio pretenda ser alterada afectando una superficie superior al 20% del total de la parcela o se incorporen usos que alteren el carácter predominante o se pretenda desafectar el uso principal de la misma, la cuestión deberá ser sometida a estudio del Consejo quien evaluará la propuesta remitiéndola a la Legislatura para su tratamiento.

5) ENUMERACIÓN:

| | | | Plancheta |
|-----|---------|---|------------------|
| 1. | E4 - 1 | Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes | 1 |
| 2. | E4 - 2 | Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos | 1, 3 |
| 3. | E4 - 3 | Ciudad Universitaria | 1, 3, 4 |
| 4. | E4 - 4 | Instituto Geográfico Militar | 6 |
| 5. | E4 - 5 | Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares | 7 |
| 6. | E4 - 6 | Universidad Tecnológica Nacional y Museo - Establecimiento Educativo de Nivel Medio | 22, 28 |
| 7. | E4 - 7 | Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón | 28 |
| 8. | E4 - 8 | Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T. | 28 |
| 9. | E4 - 9 | Universidad Del Salvador | 28, 29 |
| 10. | E4 - 10 | Tiro Federal Argentino | 3 |
| 11. | E4 - 11 | Centro Deportivo La Vuelta de Obligado | 18 |
| 12. | E4 - 12 | Club D.A.O.M. | 22 |
| 13. | E4 - 13 | Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros) | 22 |
| 14. | E4 - 14 | Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca | 28, 29, 32 |
| 15. | E4 - 15 | Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich | 7 |
| 16. | E4 - 16 | Hospital de Pediatría Profesor Dr. Juan P. Garrahan | 18 |
| 17. | E4 - 17 | Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo, CENARESO | 18 |
| 18. | E4 - 18 | Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde | 18 |
| 19. | E4 - 19 | Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich | 18 |
| 20. | E4 - 20 | Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero | 22 |
| 21. | E4 - 21 | Policlínica Bancaria 9 de Julio | 16 |
| 22. | E4 - 22 | Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo - (Inst. Medic. Experimental) | 10 |
| 23. | E4 - 23 | Asilo San Miguel | 11 |
| 24. | E4 - 24 | Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear - Hogar de Ancianos San Martín | 11 |
| 25. | E4 - 25 | Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio | 15 |
| 26. | E4 - 26 | Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca | 23 |
| 27. | E4 - 27 | Hospital General de Agudos Dr. José María Penna | 23 |
| 28. | E4 - 28 | Maternidad María Nogues de Mouras | 23 |
| 29. | E4 - 29 | Hospital Británico | 18, 24 |
| 30. | E4 - 30 | Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz | 24 |
| 31. | E4 - 31 | Instituto Nac. de Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán | 24 |
| 32. | E4 - 32 | Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Rawson | 18, 24 |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

| | | | Plancheta |
|-----|---------|--|------------------|
| 33. | E4 - 33 | Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda | 24 |
| 34. | E4 - 34 | Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano | 24 |
| 35. | E4 - 35 | Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia | 7 |
| 36. | E4 - 36 | Hospital Aeronáutico Central | 23 |
| 37. | E4 - 37 | Planta Potabilizadora de Agua | 4 |
| 38. | E4 - 38 | Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios | 7 |
| 39. | E4 - 39 | Estación de Transferencia de Basura: Colegiales | 6 |
| | | Flores | 22 |
| | | Pompeya | 23 |
| 40. | E4 - 40 | Cementerio de San José de Flores | 22 |
| 41. | E4 - 41 | Establecimiento Varela - ex O.S.N. | 22 |
| 42. | E4 - 42 | Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires - Depósito Balbastro | 22 |
| 43. | E4 - 43 | Usina Incineradora | 22 |
| 44. | E4 - 44 | Centro de Exposiciones | 8 |
| 45. | E4 - 45 | Club Barracas Central | 24 |
| 46. | E4 - 46 | Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos | 11 |
| 47. | E4 - 47 | Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico | 11 |
| 48. | E4 - 48 | Ex Mercado de Abasto | 12 |
| 49. | E4 - 49 | Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia - Retiro | 13, 8 |
| 50. | E4 - 50 | Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología - Archivo. (Parque José Evaristo Uriburu) | 23 |
| 51. | E4 - 51 | Parque de la Ciudad | 28 |
| 52. | E4 - 52 | Autódromo de la Ciudad Bs. As. - Oscar Alfredo Gálvez | 28, 32 |
| 53. | E4 - 53 | Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor | 32 |
| 54. | E4 - 54 | Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo | 7 |
| 55. | E4 - 55 | Centro Judicial | 18 |
| 56. | E4 - 56 | Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors | 18, 24 |
| 57. | E4 - 57 | Club Ferrocarril Oeste | 16 |
| 58. | E4 - 58 | Club Atlético All Boys | 15 |
| 59. | E4 - 59 | Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors | 11 |
| 60. | E4 - 60 | Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield | 14, 15, 20, 21 |
| 61. | E4 - 61 | Sacachispas Fútbol Club | 28 |
| 62. | E4 - 62 | Club Atlético Nueva Chicago | 27 |
| 63. | E4 - 63 | Club Atlético Atlanta | 11 |
| 64. | E4 - 64 | Club Atlético Lamadrid | 15 |
| 65. | E4 - 65 | Club Deportivo Español | 22 |

| | | | Plancheta |
|-----|---------|---|------------------|
| 66. | E4 - 66 | Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Huracán | 24 |
| 67. | E4 - 67 | Estadio Club Atlético River Plate | 3 |
| 68. | E4 - 68 | Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro | 22, 23 |
| 69. | E4 - 69 | Club Comunicaciones | 10 |
| 70. | E4 - 70 | Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires | 28 |
| 71. | E4 - 71 | Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria | 12 |
| 72. | E4 - 72 | Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez | 16 |
| 73. | E4 - 73 | Hospital Nacional de Clínicas San Martín | 12 |
| 74. | E4 - 74 | Hospital General de Agudos Dr. Carlos G. Durand | 12, 17 |
| 75. | E4 - 75 | Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández | 7 |
| 76. | E4 - 76 | Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez | 12 |
| 77. | E4 - 77 | Hospital de Oncología María Curie | 12 |
| 78. | E4 - 78 | Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano | 6 |
| 79. | E4 - 79 | Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca | 15 |
| 80. | E4 - 80 | Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía | 17 |
| 81. | E4 - 81 | Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni | 21 |
| 82. | E4 - 82 | Hospital Materno Infantil Ramón Sardá | 23, 17 |
| 83. | E4 - 83 | Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú | 11, 6 |
| 84. | E4 - 84 | Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield | 15 |
| 85. | E4 - 85 | Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta | 10 |
| 86. | E4 - 86 | Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo | 12 |
| 87. | E4 - 87 | Hospital Infante Juvenil Dra. Carolina Tobar García | 24 |
| 88. | E4 - 88 | Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari | 6 |
| 89. | E4 - 89 | Polo Educativo Saavedra | 2 |
| 90. | E4 - 90 | Polo Farmacéutico | 28 |

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2006.

6) Normas Especiales

a) El Consejo dictará las normas especiales de detalle para todos y cada uno de los Equipamientos detallados en el punto precedente.

b) art. 3° Ordenanza N° 33.692 (B.M. N° 15.580)

“Cuando se requiera el Certificado de Uso conforme previsto en el artículo 2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano con referencia a usos a llevarse a cabo en locales preexistentes, ubicados en los Distritos E4, en los que no se hubiera materializado el uso singular previsto, la Secretaría se expedirá sobre la solicitud teniendo en cuenta los usos admitidos en los distritos adyacentes.

Con dicho Certificado, la Dirección y los organismos competentes podrán habilitar las instalaciones y locales con carácter precario siempre que éstos cumplan con las demás disposiciones que les fueran aplicables.”

5.4.4.2 - Interpretación Oficial:

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata ya que donde se utiliza la palabra “medio” debió decir “medido”. Es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.4.2 Distrito I2 (Industrial dos)

1) **Carácter:** Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial en forma restringida.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) **Tejido urbano.**

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a) y b) hasta una altura de 17,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 17,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 2$$

$$r = h'/d' = 4$$

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela.

En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido.

5) **Usos:** Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1

6) **Observaciones:** Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las Líneas Oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m².

En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

5.4.6.12 - Interpretación Oficial:

El tratamiento de los distintos rubros del Cuadro de Usos del Distrito por la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental será el establecido para cada rubro por el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

El mismo criterio se utilizará para los aspectos no previstos en forma expresa por el Cuadro de Usos del Distrito. En consecuencia, los requerimientos de estacionamiento, lugar para carga y descarga y F.O.S. serán para cada uso los establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a) y b). El Consejo será el encargado de resolver cualquier cuestión que se genere a este respecto.

5.4.6.16 - Interpretación Oficial:

La Zona 2 ha sido desahogada por Ley N° 536 (B.O. N° 1113)

5.4.6.16 - Interpretación Oficial:

La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536 (B.O. N° 1113)

5.4.6.18 - Interpretación Oficial:

Las aperturas previstas en el área se han ido produciendo y algunas arterias han sido nombradas o han cambiado su nombre anterior; en consecuencia es necesario replantear la delimitación de las zonas de un modo acorde con el estado de situación actual. Por ello el texto del punto 1) del Parágrafo 5.4.6.18 debe ser integrado de la siguiente forma:

1) Delimitación y zonificación: Comprende el polígono que forman los ejes de las Avenidas Perito Moreno, Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta y Castañares, que delimita el Plano de Zonificación y se subdivide en las siguientes zonas que delimita el Plano N° 5.4.6.18.

ZONA I: Zona Recreativa - Delimitada por Avenidas Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, prolongación virtual de la calle Portela, calle Portela, Av. Castañares, Av. Lafuente y Av. Riestra hasta su intersección con la Av. Varela.

ZONA II: Zona Industrial - Delimitada por Av. Perito Moreno, Riestra y Lafuente. Av. Castañares, calle Portela y su prolongación virtual, Av. Riestra y Mariano Acosta.

5.4.6.21 - Interpretación Oficial:

Tanto el deslinde del distrito como los correspondientes a algunas de las zonas que lo componen, han quedado desactualizados por hacer referencia a distritos linderos en el momento de su incorporación al Código que han variado hasta la fecha. Es más preciso, como en la mayoría de los demás distritos, someter su delimitación al Plano de Zonificación y a su plano específico, el N° 5.4.6.21, cuya publicación se omitió al publicarse el Anexo III de la Ley N° 449 y en este Texto Ordenado se incorpora.

Por otra parte la división interna del distrito no sigue una metodología uniforme: la Zona 1 aparece como única a pesar de subdividirse luego, con el correr del texto, mientras que la Zona 2 aparece ya subdividida. Se ha unificado el criterio elaborando una grilla. Las zonas UP1 y UP6 han sido derogadas.

Asimismo se publican en este Texto Ordenado el Gráfico N° 5.4.6.21 y los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4, que en el texto aprobado por la Ley N° 449 se denominaron “Gráfico N° 5.4.6.21a” y “Anexos II c1, c2, c3 y c4 (no publicados)” respectivamente.

El cuadro que detalla el premio por englobamiento en la Zona 1a, en el punto 3.2.4, puede sintetizarse para lograr una mejor comprensión.

Por último los incisos a) y b9 del punto 13 “Normas Especiales”, correspondientes a las Ordenanzas Nros. 47.558 (B.M. N° 19.743) y 50.080 (B.M. N° 20.208) han sido eliminados puesto que sus textos están incorporados a la normativa del parágrafo.

Por ello el texto del Parágrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.4.6.21 Distrito U20 - Barrio Nuevo Colegiales**1) Delimitación:**

El Distrito U20 se halla delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.21.

Norma General: El Consejo deberá emitir dictamen favorable sobre todo proyecto que involucre dos o más parcelas englobadas o se desarrolle sobre una parcela mayor de 2.500m² en cualquiera de las zonas o subzonas de este distrito.

2) Zonificación: El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.**ZONA 1:**

Zona 1a- Residencial exclusivo.

Zona 1b- Servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad.

Zona 1c- Equipamiento general de la Ciudad.

Zona 1d- Residencial de densidad media y alta.

ZONA 2:

Zona 2a- Residencial de baja densidad.

Zona 2b- Residencial de baja densidad con equipamiento comercial.

ZONA 3- Residencial de densidad media,

ZONA 4- Residencial de alta densidad.

ZONA 5- Zona residencial y de equipamiento.

ZONA RU- Reserva Urbana.

ZONAS UP:

UP2- Centro educacional y de esparcimiento.

UP3- Centro educacional superior.

UP4- Área de esparcimiento activo.

UP5- Área de esparcimiento - Población pasiva.

3) ZONA 1 (Z1)

3.1 La Zona 1 se subdivide en 4 Subzonas Z1a, Z1b, Z1c y Z1d.

3.2 Zona 1a

3.2.1 Delimitación: La zona 1a se halla delimitada por el eje de la avenida Álvarez Thomas, ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal, según Plano N° 5.4.6.21.

3.2.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.2.3 Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima aquella que posea una superficie igual o mayor a los 2.000 m².

3.2.4 Estímulo a las grandes parcelas

Se premiará al englobamiento de parcelas con incrementos sobre el F.O.T. básico en la proporción siguiente:

| Parcela | Incremento | F.O.T. |
|----------------|------------|-------------|
| 2.000m² | - | Básico: 2,5 |
| 4.000m² | 0,3 | 2,8 |
| 6.000m² | 0,6 | 3,1 |
| 8.000m² | 1 | 3,5 |
| 10.000m² o más | 1,5 | 4 |

3.2.5 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

F.O.S. máx = 25%

b) Área edificable

Retiros:

Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, 10m desde L.O.; calles restantes, 5m desde L.O.

De líneas divisorias de parcelas: mínimo 5m.

c) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx.: 2,5

3.3 Zona 1b

3.3.1 Delimitación: La Zona 1b se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal, según Plano N° 5.4.6.21.

3.3.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la ciudad.

3.3.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. Se admite el englobamiento parcelario.

3.3.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 80%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

Altura máxima permitida = 12m.

3.3.5 Usos permitidos:

Comerciales, de venta de artesanías y antigüedades.

Educativos, escuela taller y de restauración.

Centro cultural y proyección de audiovisuales.

Gastronomía, hasta un máximo del 5% de la superficie total de las parcelas.

3.4 Zona 1c

3.4.1 Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Conde, según Plano N° 5.4.6.21

3.4.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de equipamiento general de la Ciudad.

3.4.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.4.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 80%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

Plano límite: 12m.

Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada 100 m² construidos.

3.4.5 Usos permitidos:

Estudios de televisión, producción y post producción de películas y audiovisuales.

3.5 Zona 1d

3.5.1 Delimitación: La Zona 1d se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Conesa, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, según Plano N° 5.4.6.21.

3.5.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media y media alta.

3.5.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.5.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 50%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 4

Plano límite: 30m.

3.5.5 Usos permitidos:

Vivienda colectiva. Consultorios anexos a vivienda.

4) ZONA 2 (Z2)

La Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: La Zona 2a se halla delimitada por los ejes de las calles Gral. Enrique Martínez, Ollerros, Crámer; Jorge Newbery, deslinde con las zonas RU, UP4 y UP5, eje de la calle Benjamín Matienzo, deslinde con la Zona UP2 y eje de la calle Santos Dumont, según Plano N° 5.4.6.21.

4.1.2 Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.1.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21c3.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx. = 9m.

d) Vivienda individual: *Cuando la parcela se destine a la construcción de una sola vivienda, ésta respetará únicamente el área edificable (punto 4.4.2), quedando sin limitación los parámetros sobre F.O.T. y alturas máximas.*

4.1.5 Usos

a) Usos permitidos:

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Servicios: estudio o consultorio anexo a vivienda.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

b) Usos requeridos:

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

4.2 ZONA 2b

4.2.1 Delimitación: La Zona 2b según Plano N° 5.4.6.21 se halla delimitada por:

- *El eje de la calle José A. Cabrera, el eje de la calle Arévalo, el eje de la calle Nicaragua y el eje de la calle Fitz Roy.*

- *Deslinde con RU (Reserva Urbana), eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Amenábar, deslinde con Z5 y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal)*

4.2.2 Carácter: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.2.4 Morfología edilicia: Se admite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 9m.

d) Vivienda individual:

Ídem Zona 2a, (4.1.4 d)

4.2.5 Usos permitidos

a) Usos permitidos:

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista:

fiambrería;

lechería;

almacén;

panadería (expendio);

quiosco;

venta diarios, revistas;

farmacia.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje.

b) Usos requeridos:

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

5) ZONA 3 (Z3)

Delimitación: La Zona 3 según Plano N° 5.4.6.21 se halla delimitada por:

- *La línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas (vereda norte) entre las calles Santos Dumont y la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze por esta línea de fondo hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Crámer por esta línea de fondo hasta el eje de la calle Olleros, eje de la calle Olleros, eje de la calle General Enrique Martínez, eje de la calle Santos Dumont hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas.*

- *Línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega (vereda noroeste) entre las calles Fitz Roy y Arévalo, eje de la calle Arévalo, eje de la calle José A. Cabrera y eje de la calle Fitz Roy hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega.*

- *Eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Amenábar y eje de la calle Dorrego.*

5.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y

con equipamiento comercial.

5.3 Estructura parcelaria para edificios entre medianeras parcela mínima: la existente.

Para edificios de perímetro libre parcela mínima: Superficie 960 m² y frente mínimo: 24m.

5.4 Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras y de perímetro libre.

5.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela:

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c3 y c4.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 2,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 18m.

d) Usos

Usos permitidos:

Residencial: vivienda individual y colectiva.

Comercio minorista: Ídem Zona 2b, productos de abasto, ferretería.

Servicios: consultorio y estudios profesionales;

Garaje comercial;

playas de estacionamiento;

lavandería - tintorería (receptoría);

personales directos; peluquería;

Educación: preescolar - primaria; secundaria; guardería.

Sanidad: centro médico; casa de reposo; laboratorio médico.

Esparcimiento: canchas de tenis y de frontón con raqueta.

Usos requeridos:

Guarda automóviles: 1 módulo por unidad de vivienda.

Carga y descarga: art. 5.3.1 de este Código.

5.4.2 Edificios de perímetro libre

Únicamente en predios de 960m² de superficie y 24m mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c3 y c4 y en el Gráfico N° 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx.: 3

c) Altura máxima permitida: H. máx.: 26m.

d) Usos

Usos Permitidos:

Ídem edificios entre medianeras.

Usos requeridos:

Ídem edificios entre medianeras.

6) ZONA 4 (Z4)

6.1 Delimitación: La zona Z4 se halla delimitada por el eje de la calle Nicaragua, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Ángel J. Carranza, eje de la calle Charcas, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Paraguay y eje de la calle Fitz Roy, según Plano N° 5.4.6.21.

6.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 Estructura parcelaria: Ídem Zona 3.

6.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

6.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 3

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 21 m.

d) Usos:

Usos permitidos:

Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera.

Comercio minorista: Ídem Zona 3

Servicios: Agencia comercial; Alimentación en general; Bar-Café, Banco (uno por cuadra); Financieras (una por cuadra); Copias-reproducciones; Estudios y laboratorios fotográficos; Estación de servicio; Garaje comercial (300 cocheras máximas por cuadra); Estudios y consultorios profesionales; Fúnebres (oficina); Hotel (uno por cuadra); Análisis clínicos; Laboratorio médico; Oficina comercial; Personales directos en general; Animales domésticos: peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio); Playa de estacionamiento; Procesamiento de datos - tabulación.

Sanidad: Casa de reposo; Centro médico; Sanatorio; Clínica; Institutos privados; Primeros Auxilios.

Educación: Preescolar; primaria y secundaria (con internado o no). Guardería, Institutos y Academias.

Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta.

Usos requeridos:

Ídem Zona 3

6.4.2 Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960m² de superficie y 24m de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 3,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 29m.

d) Usos permitidos: Ídem edificios entre medianeras.

e) Usos requeridos: Ídem edificios entre medianeras.

7) ZONA 5 (Z5)

7.1 Delimitación: La Zona 5 se halla delimitada por: eje de la Av. Córdoba, eje de la Av. Federico Lacroze, eje de la calle Crámer, eje de la calle Olleros hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Crámer; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas (acera norte), por ésta hasta el eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Santos Dumont, eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Conesa, eje de la calle Tte. B. Matienzo, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Amenábar hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Dorrego (acera noroeste) entre la calle Amenábar y Zapata, vías del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre (ramal principal), eje de la Av. Santa Fe, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Ángel J. Carranza, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Arévalo hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega (acera noroeste), por ésta hasta la intersección con la calle Fitz Roy y eje de la calle Fitz Roy hasta su intersección con el eje de la Av. Córdoba, según Plano N° 5.4.6.21.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento general de la ciudad y vecinal con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: Ídem Zona 3.

7.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

7.4.1 Edificios entre medianeras.

a) Ocupación del suelo de las parcelas: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4 y en el Gráfico 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 3,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx. = 24m.

Se podrá ocupar totalmente la parcela hasta 3,50m de altura.

d) Usos permitidos.

Residencia: Vivienda individual, colectiva.

Comercio minorista: todos excepto Gas envasado, Materiales de construcción Clase II y III,

Supermercado Total y Vivero.

Servicios: todos excepto Estación de radio o TV, Fúnebre con depósito, Laboratorio industrial y Velatorio.

Educación: Preescolar, Primario, Secundario, Guardería, Institutos y Academias.

Sanidad: Casa de reposo, Centro Médico, Sanatorio, Clínica, Primeros Auxilios.

Cultura y esparcimiento: Cine, Cine-Teatro, Auditorium, Café-Concert, Salón de Fiestas, Casa de Baile, Boite, Canchas de Tenis y de Frontón con Raqueta.

Depósito: únicamente integrados al uso principal.

Industrias: Conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

Se admiten únicamente sobre las calles Dorrego, Arévalo y sus transversales, entre Cnel. Niceto Vega y Soler.

Comercio mayorista: (Exposición y venta) conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1. Ubicación: Ídem Industrias.

e) Usos requeridos: Ídem Zona 3

7.4.2 Edificios de perímetro libre.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4 y en el Gráfico N° 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 3,8

c) Altura máxima permitida:

H máx. = 31m.

Optativamente se podrá construir un basamento cuya altura fija será de 7,50m. Hasta 3,50m se podrá ocupar totalmente la parcela.

d) Usos permitidos:

Ídem edificios entre medianeras.

e) Usos requeridos:

Ídem edificios entre medianeras.

8) ZONA RU - Reserva Urbana

8.1 Delimitación: La Zona RU se halla delimitada por el deslinde con las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal), deslinde con la Zona 2b, eje de la calle Crámer, eje de la calle Santos Dumont, deslinde con UP4, deslinde con la Zona 2a (área de FOETRA), eje de la calle J. Newbery y eje de la calle Crámer, según Plano N° 5.4.6.21.

8.2 Carácter urbanístico: Zona de reserva, destinada para usos complementarios del residencial.

8.3 Estructura parcelaria: No se admite su parcelamiento.

8.4 Morfología edilicia: Normas de desarrollo urbanístico a estudiar en su oportunidad.

9) ZONA UP 2

9.1 Delimitación: La Zona UP2 se halla delimitada por el deslinde con la Zona 2a, eje de la calle Conde, eje de la calle Concepción Arenal y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire según Plano N° 5.4.6.21.

9.2 Carácter urbanístico: Centro Educativo y de esparcimiento vecinal.

10) ZONA UP 3

10.1 Delimitación: La Zona UP3 se halla delimitada según Plano N° 5.4.6.21.

10.2 Carácter urbanístico: Centro de actividad educativa universitaria.

10.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.

10.4 Morfología edilicia:

Edificación de perímetro libre

F.O.T.: 1

F.O.S.: 40%

Retiros: de L.O. de 6m mínimo.

Opción: un 10% de la longitud de la L.E. podrá coincidir con la L.O.

11) ZONA UP 4

11.1 Delimitación: La Zona UP4 se halla delimitada por el eje de la calle Conesa, deslinde con Zona 2a, eje de la calle Crámer, deslinde con la Zona 2a, deslinde con RU, eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal excluida la Estación de transfe-

rencia de basura, según Plano N° 5.4.6.21.

11.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento activo a nivel vecinal de uso público.

11.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.

12) ZONA UP 5

12.1 Delimitación: La Zona UP5 se halla delimitada por: eje de la calle Conesa, eje de la calle Benjamín Matienzo y deslinde con la Zona 2a según Plano N° 5.4.6.21.

12.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento para clase pasiva vecinal.

12.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión

13) NORMAS ESPECIALES

a) Ley N° 450 B.O.C.B.A. N° 1025, Publ. 12/9/2000

Artículo 1° - Aféctase el predio delimitado por el eje de la Av. Álvarez Thomas, deslinde con la Zona 5 del Distrito U20, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Conde, eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la la Av. Álvarez Thomas para el desarrollo de un área artística, cultural y educativa de gestión estatal.

b) Ordenanza N° 41.712, B.O.C.B.A. N° 17.937, Publ. 22/12/1986

Art. 1° - Modifícanse los términos de los arts. 1° y 2° de la Ordenanza N° 40.659, cuyos textos quedarán redactados de la siguiente forma:

“Art. 1° - Acéptase la cesión sin cargo de una fracción de terreno de 642,98 m² de superficie, propiedad de Santos Dumont Sociedad en Comandita por Acciones, cuya nomenclatura catastral corresponde a: Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 66b, Parcela 5b, a los fines de la futura apertura de la calle Santos Dumont, entre Amenazar y Crámer. A tales efectos, el Departamento Ejecutivo procederá a formalizar un convenio con el titular del dominio.”

“Art.2° - Aféctase al predio ubicado entre las calles Santos Dumont y vías del Ferrocarril Bartolomé Mitre (Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 66B, Parcela 5C) al Distrito R2a”.

5.4.6.24 - Interpretación Oficial:

5.4.6.24 Distrito U23 - Barrio Nuevo Belgrano

4) Zona 1

Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Echeverría y Ramsay.

4.1 Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda individual (sinónimo: vivienda unifamiliar, casa de familia).

4.2 Estructura parcelaria:

Parcela mayor: superficie mínima: 450m². Frente mínimo: 14m.

Podrá subdividirse para formar parcelas menores, según Sección 3.

Parcela menor: la que no reúne las condiciones para ser encuadrada como mayor.

4.3 Morfología: Se admiten edificios de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

4.3.1 Edificación en parcela mayor

• Edificio de perímetro libre.

La ocupación del suelo podrá alcanzar el 40% de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios con relación a los divisorios.

La altura y la superficie edificable son libres y surgirán del proyecto adoptado para lograr una vivienda unifamiliar.

• Edificio de perímetro semilibre.

Ante la existencia de edificios en predios linderos, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral que será igual a la sumatoria de los dos retiros laterales (6m mínimo).

La edificación en parcela mayor podrá encuadrarse dentro de los parámetros de la parcela menor siempre y cuando se integre al tejido existente de los predios linderos.

4.3.2 Edificación en parcela menor

Se admite la edificación entre medianeras o perímetro semilibre según figuras del Anexo IIc (5.4.6.24 c).

Se admite una ocupación máxima del suelo del 40%, limitado por los retiros exigidos según diagrama Anexo IIc (5.4.6.24c).

La superficie máxima edificable surgirá de multiplicar el valor 0,8 por la superficie de la parcela. La altura máxima será de 9m. En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los 9m.

En los edificios existentes cuya superficie edificada supere la permitida, sólo se admitirá el mantenimiento y conservación del edificio y toda modificación que tienda al logro único de anexas un módulo destinado a cochera sin aumentar la superficie cubierta existente.

Las ampliaciones, de poder hacerse en base a las normas, respetarán los retiros exigidos.

5) Zona 2

5.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, La Pampa y Cazadores; la calle Sucre, Húsares, La Pampa y Castañeda.

5.2 Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva (sinónimo: vivienda multifamiliar, casa de departamentos).

5.3 Estructura parcelaria

Parcela mayor: Superficie mínima: 960m². Frente mínimo: 24m

Parcela menor: la que no reúna las condiciones para ser encuadrada como parcela mayor.

5.4 Morfología: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

5.4.1 Edificación en parcela mayor

Se admiten únicamente edificios de perímetro libre y la edificación podrá ocupar hasta un máximo del 30% del suelo de la parcela y se ubicará dentro del área edificable limitada por los retiros según diagrama Anexo IIc (5.4.6.24 c).

La altura máxima permitida será de 21m, siendo la superficie edificable máxima la que surja de aplicar las normas de altura y uso del suelo.

Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado habitable o no, con una altura máxima de 4 m. y por debajo del plano límite de las tangentes que surjan de los retiros obligatorios y la altura máxima permitida.

De existir edificios linderos de altura similar se permitirá optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, manteniendo el retiro sobre el otro lateral, cuya magnitud será igual a la sumatoria de los dos retiros exigidos mínimos.

Se admite la edificación con planta baja libre de acuerdo a los parámetros establecidos en el art. 4.3.10 de la Sección 4.

5.4.2 Edificación en parcela menor

Se admiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre.

La superficie máxima edificable será F.O.T.: 1. El volumen edificable máximo estará dado por la ocupación del suelo, determinada únicamente por los retiros exigidos según figura Anexo IIc (5.4.6.24 c), y por la determinada por el F.O.T.

5.4.3 Usos (ver Anexo IIb)

6) Zona 3

6.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Monroe, Montañeses, Blanco Encañada, Av. del Libertador, Olazábal y Montañeses, y por las calles La Pampa y Migueletes.

6.2 Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, financiero - comercial y vivienda colectiva.

6.3 Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie mínima: 960m². Frente mínimo: 24m

Parcela menor: la que no reúna las condiciones para ser encuadrada como parcela mayor.

6.4 Morfología: Se admiten edificios entre medianeras, basamentos y perímetro libre.

En las parcelas frentistas a la Av. del Libertador, se podrá alcanzar el plano límite de edificación de 38m para edificios entre medianeras y de perímetro libre, en una franja máxima edificable de 25 m medida desde la L.O. Se deberá cumplir con el punto 4.11 de la Sección 4. Para conformación de espacio urbano propio se deberá cumplir con una separación de fondo mínima de 6m en todo el ancho de la parcela.

6.4.1 Edificación en parcela mayor

El volumen edificable estará limitado por las alturas máximas permitidas, de 21m para la edificación de perímetro libre y 7,50m para basamento y entre medianeras además por la ocupación del suelo, que podrá llegar al 30% máximo.

Dicha ocupación del suelo deberá ubicarse dentro del área determinada por los retiros mínimos exigidos, con relación a los divisorios de la parcela tal como se grafican en figura del Anexo IId (5.4.6.24 d).

Ante la existencia de edificios linderos, construidos entre medianeras y con el fin de evitar la visualización de los mismos, se podrá adosar el nuevo edificio sobre la divisoria existente, manteniendo sobre la otra divisoria lateral un retiro que resulte de la sumatoria de los exigidos para edificios de perímetro libre.

6.4.2 Edificación en parcela menor

La edificación entre medianeras, que en ellas se admite, tendrá una altura máxima de 7,50m y se ubicará dentro del área edificable determinada por los retiros de la edificación con relación a las divisorias.

6.4.3 *En la manzana delimitada por la Av. del Libertador, Mendoza, Migueletes y Olazábal, el establecimiento educacional existente se mantendrá como uso conforme a las normas, pero en caso de solicitarse ampliaciones, modificaciones o todo tipo de obra nueva que altere el diseño actual, deberá contar con la aprobación correspondiente dictándose en esa oportunidad normas particularizadas.*

5.4.6.29 - Interpretación Oficial:

5.4.6.29 Distrito U28 "Belgrano R"

4.1.2 *Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80m a partir de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro; sobre los planos límite verticales generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, se permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80m por sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro (Ver Fig. N° 5.4.6.29 a).*

En ningún caso ni aun en los de los techos inclinados o de Planta Baja libre podrán sobrepasarse los planos límite fijados con excepción de antenas, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases, de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de la Contaminación Ambiental.

En los casos de vivienda multifamiliar, las terrazas que se generen deberán ser inaccesibles.

5.4.6.34 - Interpretación Oficial:

El punto 9 Incentivos en sus incisos a) y c) induce a confusión y hace impracticable la acción que se propone, pues refiere a un procedimiento que no se aplica en el ámbito comunal desde 1972. Por ello el texto debe integrarse de la siguiente forma:

9) Incentivos

a) Es de aplicación lo dispuesto en 5.4.12.1, punto 6) Incentivos "Desgravación tributaria para Avenida de Mayo", comprendiendo la desgravación los tributos de alumbrado, barrido y limpieza, contribución territorial, pavimentos y aceras.

b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.