

# SECCIÓN 5

## ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS

### 5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

■ La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona está designada, en primer término, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **C:** significa un distrito Central;

- **R:** Residencial;

- **E:** de equipamiento;

- **I:** Industrial, etc.

- El número cardinal que se coloca a continuación, expresa una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos en el distrito o por la intensidad de los mismos.

- Una letra minúscula está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano entre dos distritos que posean las demás características similares.

- Por último, un número romano que indica alguna diferencia en las disposiciones particulares de tejido o de usos.

#### 5.1.1 NOMENCLATURA

■ A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta Sección, la Ciudad de Buenos Aires se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de uso y los usos del suelo.

##### **Distritos Residenciales - R**

■ Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial.

- R 1 a** - Residencial exclusivo de densidad media;

- R 1 b** - Residencial exclusivo de densidad media-baja, con altura limitada;

- R 2 a** - Residencial general de densidad alta;

- R 2 b** - Residencial general de densidad media-baja.

##### **Distritos Centrales - C**

■ Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativo, financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con restricciones.

- C 1** - Área Central;

- C 2** - Centros Principales;

- C 3** - Centros Locales.

##### **Distritos de Equipamiento - E**

■ Se denominan así aquellas áreas, dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad de aquéllos.

- E 1** - Equipamiento mayorista;

- E 2** - Equipamiento general;

- E 3** - Equipamiento local;

- E 4** - Equipamiento especial.

##### **Distrito Industrial - I**

- Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano.

- I 1 - Industrial exclusivo;

- I 2 - Industrial compatible con el uso residencial en forma restringida

#### **Distrito Portuario - P**

- Área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo.

#### **Distritos Urbanizaciones Determinadas - U**

- Corresponden a distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.

#### **Distritos Arquitectura Especial - AE**

- Ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares, que son objeto de normas para obra nueva referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno.

#### **Distrito Área de Protección Histórica - APH**

- Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

#### **Distritos Renovación Urbana - RU**

- Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:
  - por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;
  - por afectación a obras trascendentes de interés público;
  - por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.
- La afectación a Distrito RU implica que, por el término de 2 años a contar desde la adopción de la medida, no se podrá modificar el estado actual de los usos y construcciones, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

#### **Distrito Urbanización Futura - UF**

- Corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas a uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, en base a normas y programas especiales.

#### **Distrito Urbanización Parque - UP**

- Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

#### **Distrito Área de Reserva Ecológica - ARE**

- Áreas que por su carácter ambiental, su configuración física y su dinámica evolutiva, dan lugar a la conformación de ambientes naturales donde las distintas especies de su flora y fauna puedan mantenerse a perpetuidad o incluso aumentar su densidad, ya sea mediante el mantenimiento de las condiciones naturales o con el aporte de un manejo científico.

#### **Áreas de Desarrollo Prioritario - ADP**

- Son aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos del Art. 8.1.2 por medio de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación actual. La zonificación preexistente a la delimitación de un área de desarrollo prioritario mantendrá plena vigencia en todo lo que no sea objeto de un convenio urbanístico.

### **5.1.2 DOCUMENTOS: PLANOS, CUADROS, GRÁFICOS Y FIGURAS**

- Los planos, cuadros y gráficos que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo. Los planos definen o complementan al texto con carácter de norma gráfica, para una interpretación integral del mismo. Las figuras tienen

carácter meramente ilustrativo y ejemplificativo a los efectos de facilitar la comprensión y aplicación de este Código.

### **5.1.3 UBICACIÓN DE DISTRITOS**

■ La ubicación y deslindes de los distritos especificados están indicados en el plano de delimitación de distritos, que en adelante se designa como Plano de Zonificación y por los planos particularizados en casos de Urbanizaciones Determinadas, Distritos de Arquitectura Especial y Distritos APH.

### **5.1.4 DELIMITACIÓN DE DISTRITOS**

■ Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

#### **5.1.4.1 Usos en parcelas frentistas a deslinde de distritos (Ver I.O.)**

■ 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 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 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.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con los distritos de zonificación general descritos en el párrafo anterior, 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 favorable del Consejo.

En los Distritos de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, 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.

En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre el distrito de equipamiento E2 y el Distrito Industrial I, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada distrito.

#### **5.1.4.2 (Ver I.O.)**

■ No será de aplicación lo establecido en el Parágrafo 5.1.4.1 para los usos y actividades de impacto ambiental con relevante efecto.

## **5.2 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO (AD 610.17)**

### **5.2.1 USOS DEL SUELO URBANO Y SU CLASIFICACIÓN (Ver I.O.)**

■ 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 al Cuadro de Usos 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 500m<sup>2</sup>.

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

e) Queda garantizada en todas y cada una de las parcelas de propiedad privada la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 91m<sup>2</sup>, 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 estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

## REFERENCIAS GENERALES

(AD 610.21)

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
P	Permitido
Ma	Permitido sólo con boca de expendio mayorista
Mi	Permitido sólo con boca de expendio minorista
—	No permitido en el Distrito
/	Indica una referencia o la otra
NPC	Actividad no permitida en la Ciudad de Buenos Aires
n.c.p.	No clasificado previamente
C	El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente
T	F.O.S. resultante de las normas de tejido
T+	F.O.S. resultante de las normas de tejido; en caso de parcela de 2.500m <sup>2</sup> o más, el F.O.S. máximo es del 80%
EE	Local o edificio preexistente al 31/12/1996
EAC	Local o edificio a construir
PS	Permitido sótano
PB	Permitido planta baja
PB+	Permitido basamento
PA	Permitido planta alta
PEC	Permitido edificio completo
50	Superficie máxima 50m <sup>2</sup>
150	Superficie máxima 150m <sup>2</sup>
200	Superficie máxima 200m <sup>2</sup>
200b	Superficie máxima 200m <sup>2</sup> y mínima 50m <sup>2</sup>
500	Superficie máxima 500m <sup>2</sup>
500b	Superficie máxima 500m <sup>2</sup> y mínima 150m <sup>2</sup>
750	Superficie máxima 750m <sup>2</sup>
750b	Superficie máxima 750m <sup>2</sup> y mínima 150m <sup>2</sup>
1000	Superficie máxima 1.000m <sup>2</sup>
1200b	Superficie máxima 1.200m <sup>2</sup> y mínima 200m <sup>2</sup>
1500	Superficie máxima 1.500m <sup>2</sup>
1500b	Superficie máxima 1.500m <sup>2</sup> con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m
2500	Superficie máxima 2.500m <sup>2</sup>
3000	Superficie máxima 3.000m <sup>2</sup>

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
4000	Superficie máxima 4.000m <sup>2</sup>
5000	Superficie máxima 5.000m <sup>2</sup>
20000	Superficie máxima 20.000m <sup>2</sup>
L5000	Superficie parcela máxima 5.000m <sup>2</sup>
L10000	Superficie parcela máxima 10.000m <sup>2</sup>
L12000	Superficie parcela máxima 12.000m <sup>2</sup>
L15000	Superficie parcela máxima 15.000m <sup>2</sup>
L20000	Superficie parcela máxima 20.000m <sup>2</sup>
L40000	Superficie parcela máxima 40.000m <sup>2</sup>
RR	Con las restricciones del Distrito para el uso "Residencial"
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
E4	Este uso integra el Equipamiento Especial de la Ciudad (Grandes Equipamientos, cada uno de los cuales requiere un tratamiento normativo particular). Ver Parágrafo 5.4.3.4.
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadros Nros. 5.2.6 y 5.2.7.
TM	Superficie de parcela mínima 2.500m <sup>2</sup> cuando se localice en los Distritos C1, C2 y C3I. En los otros Distritos la parcela deberá abarcar la totalidad de la manzana
SO150	Sólo Oficinas con superficie máxima de 150m <sup>2</sup>
SA	Sólo se permite el uso en avenidas
SAC	Uso permitido en avenidas, en el resto de la ciudad estará sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental
SRTP	Sólo se permite el uso sobre la Red de Tránsito Pesado (según Anexo I de la Ley N° 216, B.O.C.B.A. N° 760, y su modif. Ley N° 454, B.O.C.B.A. N° 1025.), con la superficie máxima de referencia. Cuando ésta superficie no se encuentre consignada, corresponde adoptar el equivalente al 60% de la superficie indicada para el Distrito E3
SAMPE	Sólo se permite el uso en Avenidas, una única localización por manzana y en predio de esquina
LCH	Localización condicionada según el Código de Habilitaciones y Verificaciones
SP	Uso complementario del Puerto de la Ciudad de Buenos Aires por lo que sólo es permitido en el Distrito P
6000b	Superficie menor a 6.000m <sup>2</sup> y mayor a 1.200m <sup>2</sup>
PMAP	Permitido en la misma manzana donde se desarrolla la actividad productiva
DM	De ser necesario deberá asegurarse como mínimo una distancia de 19m entre la L.O. y el acceso al depósito
PL150	Permitido en parcela lindera en donde se desarrolle la actividad productiva hasta 150m <sup>2</sup> de superficie
AMP12	Ancho mínimo de parcela 12m
PPM	Permitido en el Distrito E2 e I2, en parcela de frente menor o igual a 10m

REFERENCIAS ADOPTADAS	DETALLE
PPUV	Permitido en el Distrito I, en parcela de uso vivienda

**REFERENCIAS GUARDA O ESTACIONAMIENTO VEHICULAR  
(Según lo dispuesto en el Art. 7.7 del Código de la Edificación)**

1	1 Módulo cada 160m <sup>2</sup> de la superficie total construida
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m <sup>2</sup> 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
3	1 módulo cada 50m <sup>2</sup> de la superficie destinada a uso público
4	Con salón de lectura mayor de 500m <sup>2</sup> , 10% de la superficie de dicho salón
5	Salón de 600m <sup>2</sup> o más, 50% de la superficie de uso público
6	1 módulo cada 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos
7	1 módulo cada 75m <sup>2</sup> de la superficie total construida
8	Salón de 600m <sup>2</sup> o más, 25% de la superficie de uso público
9	1 módulo cada 250m <sup>2</sup> de la superficie total construida
10	1 módulo por puesto
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000m <sup>2</sup> o más, dos veces dicha superficie. b) menor de 5.000m <sup>2</sup> , una vez y media dicha superficie
12	1 módulo cada 200m <sup>2</sup> de la superficie total construida
13	1 módulo cada 4 docentes o profesionales
14	1 módulo cada 4 aulas
15	1 módulo cada aula, gabinete o taller
16	2 módulos cada aula, gabinete o taller
17	1 módulo cada 125m <sup>2</sup> de la superficie total construida
18	1 espacio de 15m <sup>2</sup> como mínimo, cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m
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 60m <sup>2</sup> de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades. b) Unidades de más de 60m <sup>2</sup> hasta 90m <sup>2</sup> de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades. c) Unidades de más de 90m <sup>2</sup> 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
21	4 módulos
22	2 módulos

23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. b) Sin internación: 5% de la superficie total construida	
24	1 módulo cada 10 camas por profesional	
25	5% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos	
26	Salón de 150m <sup>2</sup> o más: 20%, como mínimo, 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	
29	1 módulo cada 56m <sup>2</sup> que excedan de los 500m <sup>2</sup> de la superficie total construida	
30	1 módulo cada 56m <sup>2</sup> de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 50m <sup>2</sup>	
31	1 módulo cada 120m <sup>2</sup> de la superficie total construida	
32	1 módulo cada 15 camas más un módulo para el encargado o dueño	
33	1 módulo cada 15 espectadores	
34	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular	
35 <sup>a</sup>	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m <sup>2</sup> por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	de 500 a 750m <sup>2</sup>
	3	de 751 a 1.000m <sup>2</sup>
	4	de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup>
	6	de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup>
1	por cada 2.000m <sup>2</sup> o fracción	
35b	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 15m <sup>2</sup> por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:	
	Número de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 500m <sup>2</sup>
	2	de 501 a 750m <sup>2</sup>
	5	de 751 a 1.000m <sup>2</sup>
	7	de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup>
	9	de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup>
1	por cada 2.000m <sup>2</sup> o fracción	
36	2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta	
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 200m del local	
38	10% de la superficie del local será estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m <sup>2</sup>	

## REFERENCIAS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA (CyD)

I	a) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup> . b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup> cada 400m <sup>2</sup> de superficie construida.	
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m <sup>2</sup> .	
IIIa	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m <sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	de 300 a 1.000m <sup>2</sup>
	2	de 1.001 a 2.000m <sup>2</sup>
	3	de 2.001 a 5.000m <sup>2</sup>
	1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup>
IIIb	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m <sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	hasta 300m <sup>2</sup>
	2	de 301 a 1.000m <sup>2</sup>
	3	de 1.001 a 1.500m <sup>2</sup>
	4	de 1.501 a 2.000m <sup>2</sup>
	1	por cada adicional de 5.000m <sup>2</sup> o fracción
IV	20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m <sup>2</sup>	
V	10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup> .	
VI	5% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30m <sup>2</sup>	
VII	Deberán solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular.	

NOTA: Estos espacios no podrán ser destinados a otros usos, mientras subsista la actividad principal. (Ver I.O.)

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : RESIDENCIAL Se considera uso residencial al que sirve para proporcionar alojamiento permanente o transitorio a las personas				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
A	VIVIENDA INDIVIDUAL	PPM, en Distritos E2 e I2. Ley N° 123: S.R.E.		P	P	P	P	P	P	RR PA	RR PA	P	RR PA	PPM	P	RR	T		18	
B	VIVIENDA COLECTIVA	PPM, en Distritos E2 e I2. Ley N° 123: S.R.E.		P	P	P	P	P	P	RR PA	RR PA	RR PA	RR PA	PPM	P	RR	T		19	
C	RESIDENCIA COMUNITARIA	Convento. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	-	-	-	-	-	P	-	T			
		Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes. Ley N° 123: S.R.E.; en cualquiera de sus modalidades expresadas en la definición del Parágrafo 1.2.1.1 inciso b). (Ver Parágrafo 5.5.1.13)	700480	C	C	C	C	C	C	-	P	P	P	PPM	P	-	T			
		Residencia de estudiantes. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	-	P	P	C	PPM	P	-	T			
		Residencia o establecimiento geriátrico. Ley N° 123: S.R.E. En los Distritos C2 y C3 se admitirá una sola localización por cuadra y acera. Ver Ordenanza N° 35.331 (B.M. 16.161) Vol. IV 700.44 y sus modificatorias.	700170	P	P	EE/S A	P	P	P	-	P	P	PEC	PPM	P	-	T	LCH		
D	ALOJAMIENTOS	Casa Pensión. Ley N° 123: S.R.E.	700100	C	C	-	P	P	P	P	P	P	-	PPM	P	-	T		32	
		Hospedaje. Ley N° 123: S.R.E.	700110																	
		Cat A. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			
		Cat B. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			
		Cat C. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : RESIDENCIAL Se considera uso residencial al que sirve para proporcionar alojamiento permanente o transitorio a las personas				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Cat D. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T				
		Cat E. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T				
		Hostal (condicionado por el inmueble). Ley N° 123: S.R.E.		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			34	VII
		Hotel Residencial. Ley N° 123: S.R.E.	700130	C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28a	I
		Hotel																			
		1 estrella. Ley N° 123: S.R.E.		C	C	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28b	I
		2 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		C	EE	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28b	I
		3 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28b	I
		4 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	C	C	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28b	I
		5 estrellas. Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	C	C	P	P	P	P	P	C	P	-	T			28b	I
		Appart - Hotel (Appart-Residencial). Ley N° 123: S.R.E.	700140																		
		1 estrella. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	P	-	T			28c	I
		2 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	P	-	T			28c	I
		3 estrellas. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	P	-	T			28d	I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
A	LOCAL COMERCIAL s/exigencia de estacionamiento o carga y descarga																				
		Antigüedades, Objetos de arte. Ley N° 123: S.R.E.	603080/50	EE/100	EE/100	EE/SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Art. de Deporte, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrumentos de precisión, científicos y musicales. Símbolos patrios, medallas y trofeos. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603090/50 603110/ 603330	EE/50	EE/50	EE/200SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Bazar, Platería, Cristalería, Artefactos de iluminación y del Hogar. Ley N° 123: S.R.E.	603120/50	EE/50	EE/50	EE/SA	500	200	1500	P	P	P	500	500	1500	150	T				
		Cerrajería. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603040/50	EE/50	EE/50	-	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Cuadros, Marcos y Espejos Enmarcados Ley N° 123: S.R.E.	603030/50	EE/50	EE/50	EE/200SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Farmacia, Herboristería. Ver Art. 3°, Ordenanza N° 50.033 - (B.M. 20.207). Ley N° 123: S.R.E.	603000	EE/100	EE/100	EE/200SA	500	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bII	R2a	R2b	R2bII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Ferretería, Herrajes y repuestos. Materiales eléctricos. Ley N° 123: S.R.E.	603010/50	EE/50	EE/50	-	200	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T	UCDI		
		Florería y Plantas de interior. Ley N° 123: S.R.E.	603470	EE/50	EE/50	EE/200SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Joyería y Relojería - Compraventa de metales y piedras preciosas. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603130/ 603360	EE/50	EE/50	EE/200SA	200	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T			
		Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática - Aparatos y equipos de telefonía y comunicación. Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603150/ 603350	EE/50	EE/50	EE/SA	200	200	1500	1000	P	P	1500	1500	1500	150	T			
		Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603180	EE/50	EE/50	-	500SA	500SA	1500	1000	P	P	1500	1500	1500	150	T			
		Mercería, botonería, bonetería, fantasías. Ley N° 123: S.R.E.	603190/ 603050	EE/50	EE/50	200SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Óptica, fotografía. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603100	EE/50	EE/50	EE/200SA	200SA	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes - Artículos de plástico y de embalaje - Artículos publicitarios (dos máquinas fotocopadoras como actividad complementaria). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603207/ 10/11 603410	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200	200 SA	200	1500	1500	P	P	500	500	1500	150	T			
		Perfumería, artículos de limpieza y tocador. Ley N° 123: S.R.E.	603220/21	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 200	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			
		Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio) - (se opere o no por sistema de venta autoservicio) - Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería. Ley N° 123: S.R.E.	600000/ 600010/ 600011/ 600020/ 600030/ 601000/ 601005/ 601010/ 601020/ 601030/ 601120/ 601050/ 603060	C	C	EE/ 200	200	200	200	500	500	500	200	200	200	200	T			
		Quiosco (con las limitaciones de superficie del Código de Habilitaciones). Ley N° 123: S.R.E.	603502	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Rodados, bicicletas, motocicletas. Se admite, salvo en los Distritos R1, como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como	603140/50	EE/ 50	EE/ 50	-	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 blI	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.																			
		Santería, artículos de culto y rituales. Ley N° 123: S.R.E.	603230	EE/50	EE/50	EE/200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería. Ley N° 123: S.R.E.	603280	EE/50	EE/50	EE/200 SA	200	500	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines. Regalos. Ley N° 123: S.R.E.	603070/72 603050/ 603240/ 603310	EE/50	EE/50	EE/SA	500	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Venta de artículos para animales domésticos - Venta de fármacos veterinarios. Ley N° 123: S.R.E.	603292	EE/50	EE/50	-	200	200	1500	1000	P	P	500	500	1500	150	T				
		Vidrios y espejos. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitido como actividad independiente. Ley N° 123: S.R.E.	603260	EE/50	EE/50	EE/200 SA	200	200	1500	1000	P	P	500	1500	1500	500	T				
B	LOCAL COMERCIAL c/exigencia de estac. y/o carga y descarga																				
		Almacenes navales -Ferretería industrial. Maquinarias, Herramientas, Motores industriales y agrícolas (En el distrito CI sólo para el rubro "Maquinarias, herramientas, motores industriales y agrícolas", se admite la exposición y venta sin depósito (Exhibición de	603020/ 506031/ 60	-	-	-	-	-	2500	1500	1500	750	2500	P	2500	P	T				V

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bII	R2a	R2b	R2bII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		muestras por sistema de envíos, sin expedición en el lugar). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los Distritos R2bII, C3 y E3 donde está s/C																			
		Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio - Artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico. Ley N° 123: S.R.E.	603420/ 603480	-	-	-	-	-	1500	500	500	1500	500	P	1500	P	T				IIIa
		Automotores, repuestos y accesorios, embarcaciones, aviones y motos (La venta de automotores, repuestos y accesorios podrá contar con un taller de reparación de automóviles, como actividad complementaria, sin exceder una superficie cubierta de 50 m²). Ley N° 123: S.R.E.	603300/05 603050	-	-	-	1500 SA	1500 SA	2500	1500	P	P	2500	P	2500	P	T				IIIb
		Autoservicio de productos alimenticios. Autoservicio de productos no alimenticios (Ley N° 18.425 - (B.O. 7/11/69), Vol. IV, AD 722.1 (Para sup. > a 500 m², corresponde la referencia de estacionamiento) (En R2a y R2b, la superficie a determinar por el CAPU no podrá superar la referencia 1200b). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los Distritos R2a y R2bII donde está s/C	601080/ 603270	-	-	-	C	C	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	1200 b	T	9			IIIb
		Casa de Remate. Ley N° 123: S.R.E.	603052/50	-	-	-	-	-	2500	2500	2500	1500	2500	P	2500	P	T				IIIa
		Elementos contra incendios - Matafuegos - Artículos para seguridad industrial. Ley N° 123: S.R.E.	603380	-	-	-	-	-	1500	500	500	750	1500	1500	1500	P	T				IIIa
		Materiales de Construcción Clase II (Sin materiales a granel). Ley N° 123: S.R.E.	603050/ 603183	-	-	-	500 SA	-	1500	-	1500	1500	500	P	1500	P	T	UC DI	3		I

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 blI	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Materiales de Construcción Clase III (sin exclusiones). Ley N° 123: C.R.E.	603050/ 603186	-	-	-	-	-	500	-	-	500	-	P	500	P	T	UC DI	3	IIIb
		Muebles en general, Productos de madera y mimbre. Metálicos; Colchones y afines. Ley N° 123: S.R.E.	603200	-	-	-	-	-	P	1500	2500	1500	P	P	P	-	T			IIIa
		Toldos y accesorios. Ley N° 123: S.R.E.	603074/50	-	-	-	-	-	500	500	1500	500	-	P	500	P	T			V
		Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración. Ley N° 123: S.R.E.	603014	EE/ 50	EE/ 50	EE/ SA	200	200	500	1000	P	P	500	500	1000	P	T			V
C	LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA																			
		Centro de compras (Ley N° 18.425 - (B.O. 7/11/69), Vol. IV, AD 722.1). Ley N° 123: C.R.E.	603321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	C	C	-	T	C		
		Galerías Comerciales. Ley N° 123: S.R.E.	603320	-	-	-	2500	-	2500	2500	2500	2500	-	-	2500	-	T			IIIa
		Mercado de puestos minoristas y feria internada. Ley N° 123: s/C	601060	-	-	-	500 SA	-	1500	-	1500	1500	-	1500	1500	-	T			IIIb
		Paseo de compras/ Grandes tiendas. Ley N° 123: s/C	603271	-	-	-	2500 SA	-	-	L 12000	L 12000	L 5000	-	-	-	-	80		11	V
		Supermercado Ley N° 18.425 - (B.O. 7/11/69), Vol. IV, AD 722.1. Ley N° 123: S.R.E. en tanto cumpla Acuerdo 545-Capu-2001, Normas para residuos del Código de la Edificación y cuente con un Operador de Residuos si el salón de ventas es igual o mayor a 1000m².	601070	-	-	-	1500 SA	1500 SA	1500 SA	-	1500	1500 SA	1500	1500	1500	1500	T	C	11	V
		Supermercado total Ley N° 18.425 - (B.O. 7/11/69),	601110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	C	C	C	80		11	V

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a) : COMERCIAL MINORISTA Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bli	R2a	R2b	R2 bli	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Vol. IV, AD 722.1. Ley N° 123: C.R.E.																		
D	LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS.																			
		Gas envasado. Ley N° 123: C.R.E.	603450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	T	UC DI		I
		Gas envasado, distribución hasta 100 kg. Ley N° 123: S.R.E.	603460	-	-	-	-	-	P	-	-	-	-	P	P	P	T	UC DI		IIIa
		Leña y Carbón de leña. Ley N° 123: S.R.E.	600011/ 603501	-	-	-	-	-	500	-	-	-	500	1500	500	P	T			IIIa
		Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación). Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	200	200	200	200	200	200	200	500	T			IIIa
		Pinturería (hasta 200 lts. de inflamables de 1ra. categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. categoría). Ley N° 123: S.R.E.	603010	-	-	-	-	-	1500	500	1500	1500	500	1500	1500	P	T	UC DI		IIIa
		Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales. Ley N° 123: s/C	603440	-	-	-	-	-	500	500	500	500	P	P	500	-	T			IIIa
		Sustancias químicas, caucho y plásticos. Ley N° 123: s/C	603250	-	-	-	-	-	1500	200	500	500	500	2500	1500	2500	T	UC DI		IIIa
		Venta de animales domésticos Ley N° 123: s/C	603291	-	-	-	-	-	1500	500	1500	500	-	2500	1500	2500	T			IIIa
		Vivero. Ley N° 123: S.R.E.	603430	-	-	-	-	-	-	-	-	1500	-	P	P	P	T			II



CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc. Ley N° 123: S.R.E. La actividad complementaria de música y canto, sólo podrá autorizarse en los distritos R2b III, C1, C2, C3, E2 y E3. Ley N° 123: s/C	602020/21/30/70	C	C	-	C	750	P	P	P	P	P	P	P	EE	T		26	
		Alquiler de videocasete. Ley N° 123: S.R.E.	604004	EE/50	EE/50	EE/50 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas (para sup. > 500 m², corresponde la referencia de carga y descarga). Ley N° 123: S.R.E.	604030	EE/50	EE/50	EE/100 SA	SA	SA	P	P	P	P	P	P	P	P	T		29	la
		Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico. Duplicación de audio y/o video (excepto imprentas). Ley N° 123: S.R.E.	604040/50	EE/50	EE/50	EE/100 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Estudios profesionales. Ley N° 123: S.R.E.	604182	50	50	EE/200 SA	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T		31	
		Estudios profesionales (anexo a vivienda). Ley N° 123: S.R.E.	604100	50	50	50	200	200	P	P	P	P	P	P	P	PP UV	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Empresa de servicio de seguridad. Empresas de Publicidad. Ley N° 123: S.R.E. en tanto no cuenten con depósito de armas, ni con depósito de municiones ni con polígono de tiro	604070/ 700390	EE/ 50	EE/ 50	-	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T		30	
		Garage (Ver Art. 5.3.3 y 5.3.4). Ley N° 123: S.R.E.	604070	EE	EE	-	P	P	P	C	P	P	P	P	P	EE	T			
		Lavandería mecánica por sistema de autoservicio. Ley N° 123: S.R.E. en tanto presenten Manifiesto de ruidos s/Ord. N° 40.497	604260	EE/ 50	EE/ 50	-	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			
		Locutorio. Ley N° 123: S.R.E.		EE/ 50	EE/ 50	-	200	200	P	P	P	P	P	P	P	P	T			
		Personales directos en general (peluquería, salón de belleza, etc.). Ley N° 123: S.R.E.	604110/20/25/ 604310	EE/ 50	EE/ 50	EE/ 100 SA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			
		Playa de estacionamiento, (Ver Ordenanza N° 33.373 -(B.M. N° 15.464) - Vol. IV, AD 790.3 y su modificatoria Ordenanza N° 34.647(B.M. N° 1 5.928) - Vol. IV, AD 790.4. Ley N° 123: S.R.E. Ver Ordenanza N° 35.387 (B.M. N° 16.171) Vol. IV AD 790.5	604080	-	-	-	P	C	P	C	C	P	P	P	P	EE	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 blII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Receptoría de ropa para limpiar. Ley N° 123: S.R.E.	604130	EE/50	EE/50	EE/SA50	200	200	P	P	P	P	P	P	P	EE	T			
B	SERVICIOS OCASIONALES, PARA EMPRESAS O INDUSTRIAS																			
		Agencias de información y noticias. Ley N° 123: S.R.E.	604006	-	-	-	-	-	-	P	P	-	-	-	-	-	T			
		Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch sin depósito. Ley N° 123: S.R.E.	604150	-	-	-	200	-	200	200	200	200	200	200	200	-	T		31	
		Alquiler de artículos, elementos accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch con depósito (excepto productos perecederos). Ley N° 123: S.R.E.	604150	-	-	-	-	-	750	-	500	500	750	P	750	P	T		9	IIIb
		Alquiler de películas. Ley N° 123: S.R.E.	604002	-	-	-	-	-	-	P	P	P	-	-	-	-	T			
		Banco Casa Central. Ley N° 123: S.R.E.	604020	-	-	-	-	-	-	P	P	-	-	-	-	-	T		1	IIIb
		Báscula Pública. Ley N° 123: S.R.E.	604032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	-	P	T		12	
		Bolsa de valores y de Comercio. Ley N° 123: S.R.E.	604280	-	-	-	-	-	-	PEC	PEC	-	-	-	-	-	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 blII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Casa de cambio - Agencia de Seguros. Ley N° 123: S.R.E.	604008	-	-	EE/ 100 SA	150	-	P	P	P	P	-	-	PB	P	T				
		Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público. Ley N° 123: S.R.E.	800040/800130/ 800220 800560	-	-	EE/ 500 SA	-	-	P	P	P	P	500	P	P	-	T		1		
		Editorial sin depósito ni imprenta. Ley N° 123: S.R.E.	604210	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	1500	P	1500	T		31		
		Estudio de grabación de sonido. Ley N° 123: S.R.E.	800290	-	-	-	-	-	2500	500	500	500	1500	P	P	P	T				
		Estudio de radio y/o televisión. Ley N° 123: Sin antena de emisión S.R.E. Con antena de emisión: s/C	800250/260/240	-	-	-	-	-	P	1500	1500	1500	1500	P	P	P	T	C	34	VII	
		Guardería náutica. Ley N° 123: S.R.E.	604071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	T				
		Laboratorio de análisis industriales. Ley N° 123: S.R.E.	700405	-	-	-	-	-	500	-	-	-	-	P	500	P	80	UC DI	1	I	
		Laboratorio de análisis no industriales. Ley N° 123: S.R.E.	700410	-	-	-	-	-	2500	1500	1500	1500	P	P	2500	P	T		1	I	
		Mensajería en motocicleta y bicicleta. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	-	500	500	500	-	-	-	-	T		38		
		Oficina comercial - Oficina	604010/ 604184	-	-	-	500	-	P	P	P	P	P	1500	P	PM	T		31		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		consultora. Ley N° 123: S.R.E. salvo en el Distrito R2a donde es s/C					SA									AP				
		Procesamiento de datos y tabulación - Centro de Cómputos. Ley N° 123: S.R.E.	604190	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	T			I
<b>C</b>	<b>SERVICIOS QUE PUEDEN OCASIONAR MOLESTIAS O SER PELIGROSOS.</b>																			
		Albergue transitorio. Ver Ordenanza N° 35.56 (B.M. 16.220), Vol. IV, AD 782.1 y Vol. III, AD 630.121 y Ley N° 2.838, B.O. N° 3.020, Publ. 23/09/08) Ley N° 123: s/C	700150	-	-	-	-	-	-	C	C	-	-	-	C	-	T	C LCH	28a	I
		Escuela para pequeños animales (Como actividad única en la parcela o complementaria del rubro consultorio veterinario y/o pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m² y máxima de 1.000m²). Ley N° 123: S.R.E.	604251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500	80		9	
		Estación de radio y/o televisión, Telefonía móvil celular, Campo de antenas y Equipos de transmisión. Ley N° 123: s/C	800270/280	-	-	-	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		34	VII

CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Estación de servicio: combustibles líquidos y/o GNC ver Decreto N° 2.016/92 (B.M. N° 19.352) Los establecimientos a localizar tendrán un desarrollo mínimo sobre L.O. de 30m en parcelas de esquina y 40m en parcelas intermedias. Dicho desarrollo mínimo deberá estar librado al acceso vehicular, no pudiendo las construcciones a realizar disminuirlo en forma alguna. No se admitirá su localización si en la acera correspondiente a las proyecciones de la o las Líneas Oficiales del predio (excluida la Línea Oficial de Esquina) se encontrasen implantadas instalaciones fijas, tales como bocas de subterráneo, cámaras transformadoras subterráneas, gabinetes o ventilaciones de instalaciones subterráneas, postes de alumbrado, etc. Si preexistieran actividades o instalaciones móviles, la localización quedará subordinada a su desplazamiento por fuera del acceso vehicular y siempre que, a juicio de la Dirección, se garanticen las medidas de seguridad necesarias. Para este rubro se consideran como actividades	604061/ 62	-	-	-	-	-	C	-	-	C	C	C	C	C	T	L 5000	35a	



CUADRO DE USOS N° 5.2.1.a): SERVICIOS TERCARIOS Se considera usos de servicios terciarios a la comercialización de productos inmateriales y a las actividades vinculadas con el manejo y transmisión de información a las empresas o al público, independientemente del carácter público o privado de los prestadores				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 blI	R2a	R2b	R2 blII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Fúnebre, oficina sin depósito. Se admite la exposición de féretros no visualizables desde la vía pública. Ley N° 123: S.R.E.	700240	-	-	-	150	150	P SA	P	P	P	P	P	P	P	T				
		Fúnebre con depósito y/o garage. El garage tendrá una superficie apta para alojar los vehículos que exige la Dirección de Cementerios para la prestación de servicios no mayor de 300 m². Ley N° 123: S.R.E.	700250/70/80	-	-	-	-	-	PEC	-	-	-	-	PEC	PEC	P	T				I
		Lavadero de coches automático y/o manual. Ley N° 123: s/C	604065/4200	-	-	-	-	-	SA	500	-	-	1000	SA	500	T		21			
		Peluquería y otros servicios para animales domésticos. Ley N° 123: S.R.E.	604250	-	-	-	-	-	P	-	200	500	-	500	P	-	T				
		Pensionado para pequeños animales. Se admitirán en parcelas no menores de 500 m² de superficie. Ley N° 123: S.R.E.	700160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500	80				
		Velatorios. Ley N° 123: S.R.E. salvo en el Distrito E3 donde está s/C	700290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PEC	PEC/1500	PEC 500 SA	80				II

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTOS Se considera uso de equipamiento aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la Ciudad. COMERCIO MAYORISTA y DEPÓSITOS Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel.				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
I	LOCALES DE EXPOSICIÓN Y VENTA, SIN DEPÓSITO		610000 a 613480	-	-	-	-	-	1500	500	500	500	2500	P	1500	P	T				IIIa
II	LOCALES CON DEPÓSITO MENOR 60%:																				
		productos perecederos (Ver Ordenanza N° 22.817 (B.M. N° 13.130) Vol. I -AD 150.1/7 y Ordenanza N° 26.795 (B.M. N° 14.328) Vol. I - AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/91 (B.O. 1/11/91 Vol. IV- AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	500	-	500	500	1500	P	750	P	T			10	IIIa
		productos no perecederos. Ley N° 123: s/C	631000 a 633500	-	-	-	-	-	500	-	200	200	1500	1500	500	1500	T				IIIa
		Autoservicio de productos no alimenticios y/o alimenticios envasados, Ver Ordenanza N° 22.817 (B.M. N° 13.130) Vol. I - AD 150.1/7 y Ordenanza N° 26.795 (B.M. N° 14.328) Vol. I -AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/91 (B.O. 1/11/91 Vol. IV- AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	500	-	200	200	200	500	500	200	T			34	IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTOS Se considera uso de equipamiento aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la Ciudad. COMERCIO MAYORISTA y DEPÓSITOS Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel.				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
III	LOCALES C/ DEPÓSITO MAYOR 60%; DEPÓSITOS Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489, AD.610.21)		550000 a 560310 626000 a 626880																		
		productos perecederos Ver Ordenanza N° 22.817 (B.M. N° 13.130) Vol. I -AD 150.1/7 y Ordenanza N° 26.795 (B.M. N° 14.328) Vol. I - AD 150.8/10 (Mercado Central) y Decreto Nacional N° 2.284/91 (B.O. 1/11/91 Vol. IV- AD 720.5 (Art. 70). Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	SC PC	-	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	80				IIIb
		productos no perecederos. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	SC PC	-	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	SC PC	80	UC DI			IIIb
IV	CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y LOGÍSTICA Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489, AD.610.21)																				
		Centros primarios. Depósito de mercadería en tránsito. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	C	P	80	DM			
		Centros secundarios. Ley N°		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	C	P	80	DM			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTOS Se considera uso de equipamiento aquel que sirve de apoyo a las demás actividades que realizan los vecinos y las empresas en el territorio de la Ciudad. COMERCIO MAYORISTA y DEPÓSITOS Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas, mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel.				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		123: s/C																			
V		Clasificación y Selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables (las superficies indicadas son cubiertas máximas)		-	-	-	-	-	500	-	-	1000	1000	5000	1500	15000					

SERVICIOS PÚBLICOS Se consideran usos de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
A	DE ESCALA BARRIAL																				
		Cuartel de Bomberos. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P	T	C			
		Estafeta Postal. Ley N° 123: S.R.E.	604290	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T				
		Policía (Comisaría) (Ver Ordenanza N° 34.438 - (B.M. N° 15.856). Ley N° 123: S.R.E.		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			17	

SERVICIOS PÚBLICOS Se consideran usos de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
B	DE ESCALA SECTORIAL O URBANA																				
		Correo Central y/o Telégrafo. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	P	-	-	T		34	IIIa	
		Oficinas públicas con acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	-	P	P	1500	-	-	-	-	T		1		
		Oficinas descentralizadas (Registro Civil, AFIP, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias) (En el caso de coexistir en la misma parcela con los rubros previstos en el agrupamiento "Residencia" deberá contar con entrada independiente). Ley N° 123: S.R.E.		C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	T		1	IIIa	
		Oficinas públicas sin acceso de público. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	T		1		
C	GRANDES SUPERFICIES																				
		Penitenciaría, Reformatorio. Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Policía (Departamento Central). Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
I	NIVEL BÁSICO																			
		Consultorio veterinario. Ley N° 123: S.R.E.	700340	EE/ 50	EE/ 50	-	150	150	P	-	P	P	-	PPM	P	PP UV	T			
		Consultorio profesional (anexo a vivienda). Ley N° 123: S.R.E.	700350	50	50	50	100	100	100	150	150	100	100	PPM 100	100	PP UV	T			
II	NIVEL CENTRO LOCAL EQUIPAMIENTO LOCAL																			
		Casa de Cuidados Paliativos. Ley N° 123: S.R.E. Esta actividad se encuentra permitida en el Distrito I2. (Ver Ley N° 2.847. B.O. 3.066, y su Anexo)		C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	-			
		Consultorio profesional. Ley N° 123: S.R.E.	700340				200	200	P	P	P	P	-	-	P	-	T		31	
		Centro de salud mental (ambulatorio) Servicio médico de urgencia de salud mental. Hospital de día - Centro de día Definidos según Resolución (MSyAS) N° 1.121/86 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	200	200	P	500	500	500	-	P	P	P	T		20	
		Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		20	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Aires. Ley N° 123: S.R.E.																			
		Taller protegido (sin internación) Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1121/86 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	P	P	P	-	P	P	P	P	P	P	T			20	I
		Hostal de salud mental. Comunidad Terapéutica Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	500	500	P	-	-	P	-	-	P	-	T			20	
		Clínica de Salud Mental, Sanatorio de Salud Mental. Establecimientos de internación para tratamiento de: - corto plazo. - mediano y largo plazo Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C	700210	-	-	-	C	-	P	-	P	P	-	P	P	-	T			23a	IIIb
		Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			20	IIIb

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Centro médico u odontológico - Servicio médico u odontológico de urgencia - Institutos sin internación. Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C	700190/700195/ 700465	-	-	EE/ PEC SA	500	200 SA	P	P	P	P	-	P	P	500	T		20	IIIb
		Clínica, Sanatorio, Maternidad - Instituto con internación (En Distrito R2a, en parcelas mayores de 1500m <sup>2</sup> ) Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ver Ordenanza N° 34.673, (B.M. N° 15.938) - AD 622.9. Ley N° 123: s/C	700200/700460	-	-	-	AMP 12	-	AMP 12	-	AMP 12	AMP 12	-	-	AMP 12	-	T		23a	IIIb
		Hogar geronto psiquiátrico - Hogar para gerontes, enfermos crónicos y discapacitados físicos Ver Ordenanza N° 35.331 (B.M. N° 16.161) - Vol. IV, AD 700.44 y sus modificatorias		-	-	-	P	P	P	-	P	P	-	-	P	-	T	LCH	20	I
		Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social). Ley N° 123: s/C	700310/700450	-	-	-	200	200	P	P	P	P	P	P	P	-	T		17	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Centro y Clínica veterinaria, con internación limitada al proceso pre y postoperatorio exclusivamente. Ley N° 123: s/C	700220/30/35	-	-	-	500	500	500	-	500	500	500	500	P	P	T				I
		Clínica veterinaria. Ley N° 123: s/C	700220/30/35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P		P	T		21		I
		Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios especiales Cuando en el distrito R2 coexista con el uso residencial, se podrá localizar únicamente en planta baja. Ley N° 123: s/C	700400	-	-	-	200	200	2500	1500	1500	1500	P	P	2500	-	T		1		
		Laboratorio de prótesis dentales. Ley N° 23.752 publicada 13/10/1989, Decreto N° 800/95, Ministerio de Salud y Acción Social. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	50	50	150	200	200	500	EE/ 200	PPM 200	500	200	T				
		Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias. Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	C	-	-	C	-	-	C	-	T			30	
		Vacunatorio. Ley N° 123: S.R.E.		50	50	50	100	100	100	100	100	100	100	PPM 100	100	100	T				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO C) ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
III	NIVEL CENTRO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENERAL																				
		Hospital de día - Centro de día (enfermos crónicos) Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86 - Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: s/C	700216/700217	-	-	-	500	-	P	-	500	500	-	P	P	-	T			20	I
IV	NIVEL URBANO REGIONAL EQUIPAMIENTO ESPECIAL																				
		Hospital Definidos según Resolución SEC N° 2385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud. Ley N° 123: C.R.E.	700215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Hospital para enfermos mentales crónicos. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Colonia de salud mental. Ley N° 123: NPC		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		NPC			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
I	DE ESCALA BARRIAL																				
	Nivel Inicial	Jardín maternal-Escuela Infantil - PRIVADO. Ley N° 123: S.R.E.	700010	C	C	C	P	P	500	500	500	500	P	P	500	P	T				
		Jardín de Infantes - PRIVADO Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. 16.336 - Vol. III- AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700015	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	T				
		Jardín Maternal- Escuela Infantil- Jardín de Infantes- OFICIAL Ver Ordenanza N° 35.954-B.M. 16.336- Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700010/15	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T				
	Nivel Primario	Escuela Primaria - PRIVADO Ver Ordenanza N° 35.954-B.M. 16.336- Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código	700040	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	P	C	T				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.																			
		Escuela Primaria - OFICIAL Ver Ordenanza N° 35.954-B.M. 16.336 - Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 de 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700040	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T				
II	DE ESCALA URBANA																				
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral- OFICIAL. Ley N° 123: S.R.E.	700025/30	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T				
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral-PRIVADA Ver Ordenanza N° 35.954-B.M. 16.336-Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700025/30	C	C	C	C	C	C	P	P	P	P	P	P	C	T				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO D) ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
	Nivel Medio	Escuela de Educación Media Ver Ordenanza N° 35.954-B.M. 16.336- Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700050	-	-	-	C	C	P	P	P	P	-	P	P	-	T				
		Escuela, Colegio, con internado. Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. 16.336 - Vol. III - AD 623.6. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73. Ley N° 123: S.R.E.	700030	-	-	-	C	C	C	-	-	P	-	-	C	-	T				
	Nivel Terciario o Superior	Instituto de investigación con laboratorio. Ley N° 123: s/C	700090	-	-	-	-	-	C	-	C	-	C	P	C	C	T		17		
		Instituto de investigación sin laboratorio. Ley N° 123: S.R.E.	700080	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	P	T		17		
		Institutos Técnicos, Academias. Enseñanza especializada. Ley N° 123: S.R.E.	700070	-	-	EE/SA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T		14		
		Universitaria y Superior no Universitaria. Ley N° 123:	700060	-	-	-	C	-	P	P	P	P	-	P	P	-	T		34		



CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		cada 3 mm de ancho de acera. Ley N° 123: S.R.E.																			
		Galería de arte. Ley N° 123: S.R.E.	604220	200	200	200	500	500	500	1500	1500	1500	-	-	500	-	T				
		Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. Ley N° 123: S.R.E.	800390	-	-	-	C	C	C	C	C	C	-	C	C	-	T			34	
		Museo Clase II, condicionado por el inmueble. Ley N° 123: S.R.E.	800391	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T	C		34	
		Salón de exposiciones- Salón de conferencias - Audiovisuales. Ley N° 123: S.R.E.	800470/480/ 800980	-	-	-	-	-	2500	2500	2500	1500	-	P	2500	P	T			12	II
		Teatro Independiente, Ley N° 123 s/C		-	-	-	500	500	P	P	P	P	P	P	P	P				34	VII
II	Locales de lectura																				
		Biblioteca local. Ley N° 123: S.R.E.	600060	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	T			4	
III	Locales deportivos																				

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Cancha de tenis, Frontón con raqueta, Paddle, Squash y Práctica de golf (ver Res. C.P.U. A-46/82 BM N° 16.885). Las canchas cubiertas o descubiertas no podrán ocupar el centro libre de manzana.	800106/108/ 112/122	-	-	-	C	C	P	C	C	P	P	P	P	-	T		36		
		Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R2a, R2b, C1 y C2 donde será s/C																			
		Club deportivo con instalaciones al aire libre. Canchas de golf - Fútbol 5 - Minifútbol. Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R2a, R2b, C2 y C3 donde será s/C	800190/210 800102/121	-	-	-	C	C	P	-	C	C	-	P	P	P	T		34		
		Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas). Ley N° 123: S.R.E. salvo en los distritos R1a y R1b, donde será s/C	800180/200 800103	C	C	-	1500	500	P	2500	2500	2500	2500	P	P	-	T		1		
		Gimnasio. Ley N° 123: S.R.E.	700320	-	-	EE/ 200 SA	500	-	P	2500	2500	2500	2500	P	P	-	T		17		
		Natatorio. Ley N° 123: S.R.E.	800305/420	-	-	-	500	-	P	2500	2500	2500	-	P	P	-	T		17		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Tiro, polígono. Ley N° 123: C.R.E.	800550	-	-	-	-	-	-	C	C	C	-	-	-	-	T	C		
IV	Locales de fiesta																			
		Casa de fiestas infantiles. Ley N° 123: S.R.E.	800010/11	-	-	-	200	200	500	200	500	500	-	-	500	-	T			
V	Locales de Diversión																			
		Café-Concert. Boite, Casa de fiestas privadas. Ver Ordenanza N° 43.882-(B.M. N° 18.694)- Vol. IV - AD 762.2. Ley N° 123: s/C	800140/800380	-	-	-	-	-	C	P	P	C	-	P	C	-	T			
		Calesita. Ley N° 123: S.R.E.	800090	-	-	-	SA	SA	P	P	P	P	-	-	P	-	T			
		Club de música en vivo, (ver Parágrafo 5.5.1.4)		-	-	-	-	-	C	P	P	P	P	P	P	P				
		Feria infantil - Pista para rodados infantiles - Juegos mecánicos infantiles - Juegos psicomotrices infantiles. Ley N° 123: S.R.E.	800320/490	-	-	-	C	-	500	500	500	500	-	-	C	-	T			
		Peña. Ley N° 123 sin categorizar		-	-	-	-	-	C	P	P	P	P	P	P	P				
		Sala o pista de patinaje y/o skate - Juegos de bolos. Ley N° 123: S.R.E.	800440/445	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	T		7	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Sala de recreación Ver Ordenanza N° 42.613, (B.M. N° 18.193) - Vol. IV, AD 764.9 y Decretos ampliatorios N° 2.791/88, (B.M. N° 18.291) y N° 3.809/88, (B.M. N° 18.301) Vol. IV, AD 764.1 O. Ley N° 123: S.R.E.	800465	-	-	-	-	-	P	P	P	P	P	P	P	-	T			
		Salón de baile (Ver D.N.U. N° 1 Y 6 - B.O. N° 2.101 y 2.104 G.C.B.A. 2005) - Clase A. Ley N° 123: s/C	800340	-	-	-	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	T			
		- Clase B. Ley N° 123: s/C	800350	-	-	-	-	-	-	P	-	-	-	-	-	-	T			
		- Clase C I: hasta 1.000 m² de superficie cubierta. Ley N° 123: s/C	800360	-	-	-	-	-	-	P	C	C	-	C	-	-	T			
		- II: más de 1.000 m²	800360	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-		C		
		- III: complementario a actividad principal (20% de sup. total). Ley N° 123: s/C	800370	-	-	-	-	-	C	P	P	C	-	C	C	-	T			
		Salón de juegos manuales y/o de mesa (excepto juegos de azar). Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	500	-	500	500	500	500	-	-	500	-	T			
		Salón de juegos (excepto juegos de azar). Ley N° 123: S.R.E.		-	-	-	-	-	P	500	500	750	-	-	P	-	T			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Salón milonga Ley N° 123: s/C según categorización (Ver Parágrafo 5.5.1.4) En los Distritos R2a y R2b de autorizarse su localización, la sup. máx. será de 500m2		-	-	-	C	C	P	P	P	P	P	P	P	-				
VI	Locales de Juego																			
		Sala de apuestas hípcas. Ley N° 123: S.R.E.	800035	-	-	-	-	-	2500	P	P	2500	-	-	2500	-	T		2a	
		Sala de Loto, Bingo, Loto familiar o Loto de Salón En los distritos C3 se permite el uso solamente en el Distrito C3I. En todos los casos, la parcela deberá tener un frente mínimo sobre la L.O. de 15 m. En las parcelas de esquina el menor de los frentes deberá cumplir con esta condición. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	C	C	C	-	-	-	-	T		7	
VII	Locales de ensayo																			
		Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en general. Ley N° 123: S.R.E. (Manifiesto de ruido)	800460	-	-	-	-	-	500	500	500	500	500	500	500	-	T	C		I
VIII	Grandes superficies - Equipamientos especiales																			
		Auto - cine. Ley N° 123:	800050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO E) CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		C.R.E.																			
		Autódromo, Estadio, Hipódromo, Velódromo, Cartódromo. Ley N° 123: C.R.E.	800990/800230/ 801000/801010/ 800330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Biblioteca Central. Ley N° 123: C.R.E.	800059	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Jardín Botánico, Zoológico, Acuario. Ley N° 123: C.R.E.	801020/030/ 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Parque de diversiones. Ley N° 123:C.R.E.	600430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Planetario. Ley N° 123: C.R.E.	801050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Tiro (club de). Ley N° 123: C.R.E.	800600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Campamento. Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
IX	Locales de culto																				
		Templo Ver Ordenanza N° 33.555, (B.M. N° 15.530) - Vol. III, AD 620.2. Ley N° 123: s/C	801060	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C			
X	Usos transitorios																				
		Circo rodante. Ley N° 123: s/C	800170	-	-	-	-	-	C	-	-	-	C	C	C	-		C			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
<b>I</b>	<b>DEPÓSITOS</b>																				
		Depósito de equipo ferroviario, playa de contenedores. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C		C		
		Depósito de mercaderías en tránsito (ver Depósito). Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C		C		
		Playa y/o depósito de contenedores. Ley N° 123: s/C		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C		C		
<b>II</b>	<b>GARAGE</b>																				
		Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489). Ley N° 123: s/C	605000	-	-	-	-	-	P	-	-	-	P	P	C	P	T				VII
		Garage y/o taller de subterráneo. Ley N° 123: C.R.E.	605092/93	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	T	C			
		Garage para camiones con servicio al transportista. Ley		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C	T	UC DI		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		N° 123: s/C																			
		Garage para camiones y material rodante (público y privado). Volquetes. Mudanzas Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489). Ley N° 123: s/C	605070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5000	-	P	T	UC DI			
		Garage para ómnibus y colectivos Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489). Ley N° 123: s/C	605080	-	-	-	-	-	C	-	-	C	C	5000	C	5000	T	UC DI			
		Guarda de vehículos de tracción a sangre. Caballerizas. Ley N° 123: s/C	604170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P	-	-	T				
		Transporte de caudales. Ley N° 123: s/C	605060	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	P	C	P	T		29	I	
III	ESTACIÓN INTERMEDIA																				
		Estación intermedia de subterráneos. Ley N° 123: C.R.E.	605090	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C					
		Estación intermedia de tren suburbano. Ley N° 123: C.R.E.	605100	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																	
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bl	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D	
		Estación intermedia de transporte público urbano - automotor. Ley N° 123: s/C	605050	-	-	-	-	-	C	C	C	C	-	P	C	P	T				
		Estación intermedia de transporte de larga distancia. Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	E4			
IV	ESTACIÓN TERMINAL																				
		Estación terminal de ferrocarril de larga distancia. Ley N° 123: C.R.E.	605101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4			
		Estación de transporte pre y post - aéreo	605040	-	-	-	-	-	C	C	C	C	-	C	C	-	T	C	34	VII	
		Estación terminal de ómnibus y colectivos de media distancia Ver Art. 40, Ordenanza N° 45.289 (B.M.19.203). Ley N° 123: s/C	605010	-	-	-	-	-	C	-	-	C	-	C	C	C	T		34	VII	
		Estación terminal de subterráneo. Ley N° 123: C.R.E.	605091	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C			
		Estación terminal de tren suburbano. Ley N° 123: C.R.E.	605102	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C			
		Estación terminal para transporte público urbano automotor Ver Art. 40, Ordenanza N° 45.289 (B.M.19.203). Ley N° 123: s/C	605020	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	C	C	P	T	C			

CUADRO DE USOS N° 5.2.1. a): EQUIPAMIENTO F) TRANSPORTES				DISTRITOS																
CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1 bI	R1 bII	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	C Y D
		Helipuerto. Ley N° 123: s/C	605110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4		
		Terminal de ómnibus de larga distancia. Ley N° 123: C.R.E.	605030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4		
V	CENTRO DE TRANSFERENCIA																			
		Centro de transferencia de pasajeros. Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4		
		Plataforma de transferencia (carga) Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489). Ley N° 123: C.R.E.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C	T	C		
		Terminal de carga por automotor Caso particular Parque Patricios: será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 46.464 (B.M. N° 19.489). Ley N° 123: C.R.E.	605071	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	C	T	C		

5.2.1b) INDUSTRIA - Se considera uso industrial toda elaboración, transformación física, química o biológica, remanufactura o destrucción de materias primas – tangibles o intangibles – para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital, y su reparación. Toda actividad de la ClaNAE Grupo D – INDUSTRIA MANUFACTURERA o Grupo G – REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, MOTOCICLETAS, EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMÉSTICOS que no figure en este cuadro es una actividad Permitida y deberá inscribirse en el Registro de Actividades Industriales.

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)

DISTRITOS





5.2.1b) INDUSTRIA - Se considera uso industrial toda elaboración, transformación física, química o biológica, remanufactura o destrucción de materias primas – tangibles o intangibles – para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital, y su reparación. Toda actividad de la ClaNAE Grupo D – INDUSTRIA MANUFACTURERA o Grupo G – REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, MOTOCICLETAS, EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMÉSTICOS que no figure en este cuadro es una actividad Permitida y deberá inscribirse en el Registro de Actividades Industriales.

CUADRO DE USOS N° 5.2.1b)				DISTRITOS													
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones		R1a	R1bl	R1bll	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	OBS
3710.0	Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NPC
3720.0	Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos			-	-	-	-	-	500	-	-	-	1000	5000	1500	15000	

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bll	R2a	R2b	R2 bIII	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
4519	Excavación y movimiento de tierra	503256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	L 20000	-	L 20000	80		31	IIIb
4521	Reparaciones y mantenimientos edificios y sus partes	503257	-	-	-	-	-	500	-	-	SO 150	-	L 20000	750	L 20000	T+		31	
4525.2	Empresas de hormigón (ver 2695.9)	503253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C	-	L 20000	80		31	IIIa
4533	Instaladores de plomería	503250	-	-	-	-	-	750	-	-	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa
4533	Instaladores de calefactores / acondicionadores de aire	503251	-	-	-	-	-	750	-	-	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa
4542	Colocadores de revestimientos	503252	-	-	-	-	-	750	-	-	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T		31	IIIa
4544	Empresas de pintura, decoración, yesería	503254	-	-	-	-	-	750	-	-	SO 150	500	L 20000	1000	L 20000	T+		31	IIIa

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bll	R2a	R2b	R2 blll	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
<b>74</b>	<b>SERVICIOS EMPRESARIALES N.C.P.</b>																		
7493	Servicios de limpieza de edificios																		
7493.0	Servicios de limpieza de edificios																		
	Empresas de limpieza de edificios	503011	-	-	-	-	-	750	150	150	150	150	P	750	P	T		31	IIIa
	Empresas de desinfección/desratización	503012	-	-	-	-	-	1500	500	500	500	150	P	1500	P	T		31	IIIa
	Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable		-	-	-	-	50	500	150	150	150	150	P	500	P	T		31	IIIa
<b>0</b>	<b>SERVICIOS COMUNITARIOS, SOCIALES Y PERSONALES N.C.P</b>																		
<b>90</b>	<b>ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y SERVICIOS SIMILARES</b>																		
900	Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y servicios similares																		
9000	Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y servicios similares																		
	Planta de tratamiento de residuos peligrosos. Según lo dispuesto en el		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		C		

CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bll	R2a	R2b	R2 blll	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
	Art. 30 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, se establece la obligatoriedad del Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental y su discusión en Audiencia Pública. Con informe favorable de los Organismos competentes, el Poder Ejecutivo remitirá a la Legislatura, el proyecto de Ley para su localización, como así también las características del uso a desarrollar																		
9000.1	Recolección, reducción y eliminación de desperdicios	502990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		C		
<b>E</b>	<b>ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA</b>																		
<b>40</b>	<b>ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AGUA CALIENTE</b>																		
401	Generación, transporte y distribución de energía eléctrica																		
4011	Generación de energía eléctrica	502940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		E4		
4012	Transporte de energía eléctrica																		
4012.0	Transporte de energía eléctrica	502945	C	C	C	C	C	L 15000	C	C	L 20000	L 20000	L 20000	L 20000	L 20000	T			IIIa
	Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica)	502946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	L 20000	-	L 20000	T			IIIa



CUADRO DE USOS N° 5.2.1c)			DISTRITOS																
ClaNAE	RUBRO	Nomenclador de Habilitaciones	R1a	R1bl	R1bll	R2a	R2b	R2 blll	C1	C2	C3	E1	E2	E3	I	FOS	OBS	EST	CYD
	Oficinas	503240	-	-	-	200 SA	-	1000	P	P	1500	1500	1500	1500	P	T		31	
	Depósitos de máquinas y útiles	503241	-	-	-	-	-	1000	-	-	-	-	L 20000	1500	L 20000	80			IIIb
	Depósitos de máquinas viales	503242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	L 20000	-	L 20000	80			IIIb
	Depósito de materiales de construcción	503243	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	L 20000	-	L 20000	80			IIIb
4511,1	Empresas de demolición	503255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	L 20000	-	L 20000	80		31	IIIa
9000.2	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas	503010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		C		
9000.9	Servicios de saneamiento público n.c.p.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		C		
<b>93</b>	<b>SERVICIOS n.c.p.</b>																		
930	Servicios n.c.p.																		
9301	Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco																		
9301.0	Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco	503221/ 22/23 /25	150	150	-	150	150	1000	-	-	500	1000	P	1500	P	T			IIIa
	Guardado de pieles (Cámara frigorífica)	503224	-	-	-	150	150	1000	500	500	500	750	P	1500	P	T+			IIIa

### **5.2.1.1 Usos no consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1**

■ La incorporación de usos no consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 deberá tener la aprobación legislativa correspondiente, previo dictamen favorable del Consejo.

Cualquier modificación, supresión o incorporación de actividades previstas en el “Nomenclador de Habilitación”, de las correlaciones establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) y 5.2.1 b), de este Código, sólo podrá ser efectuada cumpliendo el Art. 89 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, previa intervención del Consejo, y dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 1.4.1.

### **5.2.2 CESE FORZOSO DEL USO**

■ Cuando fuera necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el Gobierno podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- la antigüedad y el estado de las construcciones,
- el monto de las inversiones realizadas y
- el grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

### **5.2.2.1 Asistencia crediticia**

■ Para los usos no conformes, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 5.2.2, el Gobierno podrá: fijar condiciones y plazos de reconversión y adaptación al medio. Tanto en este caso como para el supuesto del Art. 5.2.2, el Gobierno establecerá con el Banco Ciudad de Buenos Aires, líneas de créditos especiales para la reconversión o para el traslado.

### **5.2.3 CONSERVACIÓN Y REFORMA**

■ Serán admitidas las acciones de conservación y reforma de las estructuras e instalaciones existentes destinadas a todo uso.

También se admitirán las reformas en edificios preexistentes que no conformen lo dispuesto en materia de tejido urbano, en la Sección 4 de este Código, y en las normas particulares de tejido fijadas para cada uno de los distritos, cuando aquéllas resulten necesarias para la habilitación de usos permitidos.

### **5.2.3.1 Daño a edificio de uso no conforme**

a) Cuando un edificio destinado a uso no conforme, fuera dañado por cualquier causa en el 80% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley N° 123, y su modificatoria Ley N° 452 y disposiciones reglamentarias, debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de F.O.T. y F.O.S.

b) La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos del Gobierno de la Ciudad. En caso de que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales.

### **5.2.4 AMPLIACIONES**

#### **5.2.4.1 Ampliación de Usos Conformes**

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con FOT remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límite que definen el volumen edificable determinado por las normas particulares de tejido para cada uno de los distritos.

En los edificios existentes que no cuenten con FOT remanente y tengan planos de obra aprobados con anterioridad al 1°/5/77 podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen. En estos casos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, FOS y localización sobre avenida, establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Respecto de los requerimientos de espacio de guarda y estacionamiento y carga y descarga, cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización admisible. En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta."

#### **5.2.4.2 Ampliación de Usos No Conformes**

Los edificios, parcelas, e instalaciones donde se desarrollen usos no conformes podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos en el Distrito de Zonificación.
- Para el uso residencial sin que aumente la cantidad de unidades de vivienda existentes en el predio.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente con ajuste a las disposiciones del Código de Prevención de la Contaminación Ambiental (tratamiento de efluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones).
- Para la mejora de las instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos).
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del trabajador (guardería, comedor, vestuarios, baños, zonas de esparcimiento, consultorios médicos, guardabicicletas y motocicletas para el personal que se desempeña en el establecimiento).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios, destinados tanto al desarrollo de la actividad como para el uso por parte del personal del establecimiento.

Las obras de ampliación enumeradas sólo podrán ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos, en tanto cumplan FOT y las normas de tejido del distrito, los requerimientos de FOS, estacionamiento y lugar de carga y descarga del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

La ampliación de edificios en los que se desarrollen actividades industriales que constituyan Usos No Conformes según el distrito de zonificación, se regirá por las siguientes alternativas:

- a) Se admitirá la ampliación de la superficie del uso habilitado en la parcela lindera, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de este Código.
- b) Para el desarrollo de la actividad habilitada podrán realizarse ampliaciones que cumplan con las normas de tejido, quedando exceptuados del cómputo del FOT del Distrito. En el caso de industrias que hubieran realizado ampliaciones en contravención y/o sin permiso que no cumplan con las normas de tejido, el Consejo evaluará las obras existentes para la regularización de las que efectivamente cumplan con las normas de tejido del Distrito.

#### **5.2.4.3 EDIFICIOS EXISTENTES DESACTIVADOS**

En los edificios existentes desactivados que cuenten con planos de obra aprobados con anterioridad al 1°/5/77, podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el desarrollo de los usos permitidos. Para los mismos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, FOS y localización sobre avenida establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Respecto de los requerimientos de espacio para carga y descarga cuando no fuera posible cumplimentar lo requerido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, el Consejo determinará en cada caso el grado de flexibilización admisible. En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

Lo precedente no será de aplicación para inmuebles con normas urbanísticas especiales dictadas (NE) ni para las actividades consignadas con la referencia general "NPC" y "UCDI" en la columna Observaciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. En todos los casos persistirá el carácter de Uso no Conforme.

#### **5.2.5 CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS**

- Los depósitos se agruparán en cinco categorías denominadas "grados de molestias" según las molestias que los mismos originen o puedan originar conforme al listado del Cuadro N° 5.2.5.

**CUADRO N° 5.2.5  
CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS**

AD 610.27

<b>INDEC</b>	<b>DEPÓSITOS</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
1100	<i>Minería</i>	
1109	<i>Combustibles sólidos</i>	<i>I</i>
1149	<i>Minerales metalíferos</i>	<i>II</i>
1161	<i>Petróleo y sus derivados</i>	<i>I</i>
<b>Pesca y caza</b>		
1261	<i>Pescados y mariscos</i>	<i>II</i>
1262	<i>Productos de la caza (eviscerados)</i>	<i>II</i>
1300	<i>Agropecuaria</i>	
1301	<i>Alimento para aves y ganado</i>	<i>III</i>
1302	<i>Aves, huevos y miel</i>	<i>III</i>
1302'	<i>Aves vivas</i>	<i>I</i>
1309	<i>Cereales, oleaginosas, etc.</i>	<i>III</i>
1310	<i>Cueros y pieles (sin tratamiento)</i>	<i>I</i>
1321	<i>Frutas y hortalizas</i>	<i>III</i>
1322	<i>Frutos del país</i>	<i>III</i>
1325	<i>Ganado en pie</i>	<i>I</i>
1345	<i>Lana sucia y algodón en rama Pelo y cerda sin clasificar</i>	<i>I</i> <i>I</i>
1373	<i>Subproductos ganaderos y agrícolas</i>	<i>I</i>
1377	<i>Tabaco en hoja</i>	<i>III</i>
1400	<i>Forestales</i>	
1413	<i>Durmientes, estacas y postes</i>	<i>II</i>
1449	<i>Mimbre y paja</i>	<i>III</i>
1469	<i>Rollizos</i>	<i>II</i>
1500	<i>Alimentos y bebidas</i>	
1501	<i>Aceites</i>	<i>III</i>
1502	<i>Azúcar</i>	<i>III</i>
1509	<i>Cafés, té, yerbas y especias</i>	<i>III</i>
1510	<i>Carnes frescas y congeladas</i>	<i>II</i>
1511	<i>Cervezas y bebidas sin alcohol</i>	<i>III</i>
1512	<i>Comestibles en general</i>	<i>III</i>
1513	<i>Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar</i>	<i>III</i>

<b>INDEC</b>	<b>DEPÓSITOS</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
1517	<i>Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes</i>	III
1521	<i>Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas</i>	III
1529	<i>Harinas y subproductos de la molienda del trigo</i>	III
1549	<i>Manteca, crema, leche y productos similares</i>	III
1549'	<i>Queso</i>	III
1561	<i>Productos de la industria fideera (pastas secas)</i>	III
1562	<i>Productos de la panificación</i>	IV
1585	<i>Vinos</i>	III
1585'	<i>Bebidas alcohólicas</i>	III
1600	<i>Tabaco</i>	
1609	<i>Cigarrillos</i>	IV
1610	<i>Cigarros, cigarritos y tabaco picado</i>	IV
1700	<i>Textiles</i>	
1721	<i>Fibras textiles</i>	III
1729	<i>Hilados, hilos y lanas</i>	IV
1777	<i>Tejidos</i>	IV
1800	<i>Confecciones</i>	
1801	<i>Artículos para bebés</i>	V
1805	<i>Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)</i>	V
1809	<i>Confecciones y tienda en general</i>	V
1849	<i>Mantelería y ropa de cama</i>	V
1850	<i>Medias y artículos de punto</i>	V
1851	<i>Mercerías</i>	V
1869	<i>Roperías</i>	V
1873	<i>Sombrererías</i>	V
1900	<i>Maderas</i>	
1945	<i>Leña y carbón de leña</i>	I
1977	<i>Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.</i>	III
2100	<i>Papel y cartón</i>	
2117	<i>Envases de papel y cartón</i>	IV
2161	<i>Papel y cartón</i>	IV
2200	<i>Artes Gráficas</i>	
2217	<i>Editoriales, sin imprenta</i>	IV

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
2245	<i>Librería y Papelería</i>	IV
2261	<i>Papeles impresos para decorar</i>	IV
2262	<i>Papeles impresos para empaquetar</i>	IV
2300	<i>Productos químicos, pintura y barnices</i>	
2361	<i>Pinturas y barnices</i>	III
2362	<i>Productos químicos diversos</i>	I
2400	<i>Productos farmacéuticos, de higiene y tocador</i>	
2413	<i>Drogas, especialidades medicinales</i>	III
2429	<i>Herboristería</i>	III
2461	<i>Perfume y productos de higiene y tocador</i>	III
2500	<i>Artículos de caucho</i>	
2501	<i>Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar</i>	IV
2509	<i>Calzado de caucho</i>	IV
2510	<i>Cámaras y cubiertas</i>	III
2600	<i>Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas</i>	
2601	<i>Almacenes de suelas</i>	III
2608	<i>Marroquinería</i>	IV
2609	<i>Calzado de cuero</i>	IV
2610	<i>Cueros curtidos</i>	III
2611	<i>Cueros salados, pickelados</i>	I
2661	<i>Pieles curtidas</i>	IV
2677	<i>Talabarterías</i>	III
2700	<i>Materiales para construcción</i>	
2701	<i>Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.</i>	IV
2745	<i>Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.</i>	III
2761	<i>Piedras, mármol, etc.</i>	III
2762	<i>Puertas, ventanas, armazones, etc.</i>	III
2785	<i>Vidrios y cristales</i>	III
2800	<i>Artículos para el hogar</i>	
2801	<i>Acolchados y otros artículos de tapicería</i>	IV
2802	<i>Alfombras</i>	IV
2803	<i>Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.</i>	IV
2804	<i>Artículos de bazar y menaje</i>	IV

<b>INDEC</b>	<b>DEPÓSITOS</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
2805	<i>Artículos para limpieza</i>	III
2813	<i>Discos</i>	IV
2849	<i>Máquinas de coser</i>	V
2850	<i>Muebles de hierro</i>	V
2851	<i>Muebles de madera y mimbre</i>	IV
2900	<i>Joyería, relojería y afines</i>	
2921	<i>Fantasia y bisutería</i>	V
2937	<i>Joyas y piedras preciosas</i>	V
2961	<i>Platería y similares</i>	V
2969	<i>Relojes</i>	V
3100	<i>Metales, excluida maquinaria</i>	
3101	<i>Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).</i>	III
3102	<i>Artículos de hierro y acero</i>	IV
3129	<i>Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.</i>	III
3149	<i>Metales no ferrosos en distintas formas</i>	III
3200	<i>Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)</i>	
3201	<i>Automotores, sus repuestos y accesorios</i>	III
3205	<i>Bicicletas y sus repuestos y accesorios</i>	V
3217	<i>Equipos y accesorios para el transporte por agua</i>	III
3218	<i>Equipos y accesorios para el transporte ferroviario</i>	III
3219	<i>Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)</i>	III
3220	<i>Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)</i>	V
3221	<i>Equipos y maquinarias para la construcción</i>	III
3222	<i>Contenedores</i>	III
3249	<i>Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios</i>	III
3250	<i>Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)</i>	IV
3277	<i>Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios</i>	V
3300	<i>Maquinaria y aparatos eléctricos</i>	
3301	<i>Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios</i>	IV

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
3302	<i>Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)</i>	IV
3309	<i>Cables y conductores de electricidad</i>	III
3349	<i>Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios</i>	III
3350	<i>Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.)</i>	IV
3400	<i>Ramos generales</i>	
3401	<i>Almacenes y proveedurías marítimas</i>	III
3402	<i>Almacenes y ramos generales</i>	III
3900	<i>Varios</i>	
3901	<i>Accesorios para farmacia, hospitales, etc.</i>	IV
3902	<i>Árboles y plantas</i>	III
3903	<i>Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.</i>	IV
3903'	<i>Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.</i>	I
3904	<i>Artículos musicales</i>	IV
3905	<i>Artículos para deportes.</i>	IV
3908	<i>Útiles para comercios, industrias y profesional</i>	IV
3909	<i>Consignatarios en general</i>	III
3911	<i>Cuchillería</i>	V
3913	<i>Desechos de hierro, acero y otros metales</i>	II
3914	<i>Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)</i>	I
3915	<i>Diarios y revistas <sup>(1)</sup></i>	III
3917	<i>Envases en general</i>	III
3921	<i>Ferretería en general</i>	IV
3922	<i>Flores y semillas</i>	IV
3937	<i>Juguetería</i>	IV
3947	<i>Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes</i>	III
3957	<i>Óptica y Fotografía</i>	IV
3961	<i>Plásticos</i>	IV
3962	<i>Productos veterinarios</i>	III
3995	<i>Zapatillería</i>	IV

(1) Podrán localizarse en el Distrito RUA conforme a la Ordenanza N° 35.366 (B.M. N° 16.164)

#### **5.2.6 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE DEPÓSITOS**

- Para la determinación de las clases de los depósitos mencionados en el Cuadro N° 5.2.5 se aplicará el Cuadro de Clasificación Urbanística de los Depósitos N° 5.2.6.



	Hasta agotar FOT	Hasta 15.000	1 cuadra	2								
	..	..	..	..	..	●	..	●				
	Hasta 2.500	...	30	3	..	..	..	..	○	●	..	●
	Hasta 1.500	...	30	4	..	..	..	..	○	●	○	●
IV-V	Hasta 500	...	20	5	..	..	○	○	○	●	○	●
	Hasta 50	...	10	6	..	..	●	●	●	●	●	●

## 5.2.7 LIMITACIÓN DE ALMACENAJE

- La cantidad máxima de materia por cada metro cuadrado de área de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos, será el resultado de la aplicación de los Cuadros de Cantidades Máximas Admisibles en Litros, en Depósitos y Carga de Fuego Equivalente en Madera, N° 5.2.7 a) y b).

### Inflamables:

- La cantidad total de inflamables que podrá existir en un establecimiento, comprenderá las cantidades de la materia almacenada en envases en los locales depósitos para inflamables, juntamente con la autorizada en las secciones de utilización o manipuleo.

En esta cantidad total no se computará la materia prima o producto elaborado que se guarde en depósitos subterráneos reglamentarios.

A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamables de primera categoría no miscible en agua, es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, equivale a tres (3) litros de inflamables similar de segunda categoría.

Hasta 200 litros de inflamables de primera categoría sin equivalencias, y no más de 500 litros de segunda categoría, se permitirá sin depósito reglamentario.

Lo indicado para cada metro cuadrado de predio, determina la cantidad máxima a almacenar en depósitos reglamentarios la cual en ningún caso podrá superar por unidad de depósito, el máximo volumen fijado para cada depósito reglamentario; de superarse esa capacidad como resultado de la cantidad de metros cuadrados que posee el predio, se deberá ejecutar para ese excedente, recintos similares en sus características constructivas y capacidad, no comunicados entre sí.

### Cuadro N° 5.2.7.a)

#### CANTIDADES MÁXIMAS ADMISIBLES EN LITROS EN DEPÓSITOS EN FUNCIÓN DE METRO CUADRADO DE PREDIO.

MATERIA	DEPÓSITO DE LA CLASE							
	6		5		4		1, 2, 3	
	Por m <sup>2</sup> de predio	En dep. reglam.						
a) <i>Inflamable</i> I) 1ª Categoría I) No miscible en agua	2 litros	500	4 litros	1.000	20 litros	5.000 litros	80 litros	20.000
II) <i>Miscible en agua</i>	4 litros	1.000	8 litros	2.000	40 litros	10.000	16 litros	40.000
2) 2ª Categoría I) No miscible en agua	6 litros	1.500	12 litros	3.000	60 litros	15.000	240 litros	60.000
II) <i>Miscible en agua</i>	12 litros	3.000	18 litros	4.000	120 litros	50.000	480 litros	120.000

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición, podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

### Cuadro N° 5.2.7 b)

#### CARGA DE FUEGO EQUIVALENTE EN MADERA EN KG/M<sup>3</sup> VALORES MÁXIMOS PERMITIDOS

Materia	Depósitos Clase					
	6	5	4	3	2	1
Muy Combustible	180	700	2.500	Sin Limitación		
Combustible	180	700	2.500	Sin Limitación		
Poco Combustible	180	700	2.500	Sin Limitación		
Incombustible	Sin Limitación					
Refractarios	Sin Limitación					

Con el permiso de las autoridades competentes y fundamentando debidamente la petición podrá obtenerse la ampliación de los límites antedichos.

### 5.2.8 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS

■ Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Depósito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de la zonificación.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no excederán la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada distrito, según el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Depósito complementario de comercio mayorista:

Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) de este artículo se ajustarán a los efectos de la zonificación a los arts. 5.2.6 y 5.2.7.

c) Depósito complementario de industria.

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, se regirán a los efectos de la zonificación por las normas que regulen la actividad principal.

d) Fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías:

De no encontrarse el rubro expresamente consignado en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.b), se lo clasificará como depósito de las materias, elementos o mercaderías que se fraccionen, de acuerdo a los Cuadros Nros. 5.2.5, 5.2.6 y 5.2.7a) y b).

### 5.3 ESPACIOS PARA VEHÍCULOS

(AD 610.18)

#### 5.3.1 REQUERIMIENTOS DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA

■ Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Esta superficie será independiente de la requerida en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

#### 5.3.2 REQUERIMIENTO DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO Y DE ESPACIO GUARDACOCHE

a) Guarda y estacionamiento

Movimiento vehicular: Cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra y sin

obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de las cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismos, que se establecen en el Código de la Edificación.

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50) con indicación de maniobras cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la Dirección, procurando reducirlas al mínimo para evitar exceso de ruidos y emanaciones de gases;

b) Espacio guardacoches

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

c) Tolerancia:

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

### 5.3.3 DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EL ÁREA MICROCENTRO

■ En el área comprendida por Avenida de Mayo, calle Bernardo de Irigoyen, calle Carlos Pellegrini, Av. Córdoba, Av. Leandro N. Alem, Av. Rivadavia y calle Bolívar (denominada "Microcentro") está prohibida la construcción, ampliación y habilitación de Garajes y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas con las siguientes excepciones:

1) Edificios de oficinas, bancarios, de vivienda y hotelería en cuyo caso resulta optativo el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1a), siendo este requerimiento la superficie máxima pasible de ser destinada a Garaje.

2) Terminales de omnibus para transporte de pasajeros y estaciones terminales aéreas, navieras y ferroviarias y para recorridos turísticos: Solo podrán estar ubicadas sobre Avenidas y deberán poseer un espacio interno para la ubicación de los vehículos destinados al transporte de pasajeros, así como para su ascenso y descenso.

3) La prohibición no regirá para las parcelas frentistas a las Avdas. Córdoba, Corrientes, Presidente Roque Sáenz Peña, Leandro N. Alem, de Mayo y las calles Bernardo de Irigoyen y Carlos Pellegrini.

### 5.3.4 CASOS ESPECIALES

#### 5.3.4.1 (Ver I.O.)

■ Los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1, serán optativos para los edificios que se hallaren en las siguientes condiciones:

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a y superen los 200m<sup>2</sup> de superficie, y cuando se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guardacoches con una superficie mínima de 80m<sup>2</sup> 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.

c) En las actividades productivas a desarrollarse en los distritos de zonificación R2a, R2b, R2bIII, C1, C2, C3 y E3 cuyo ancho de calle sea menor a 17,30 m, los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) de este párrafo (Art. 6° Ley N° 2.216, B.O N° 2.614, Publ. 29/01/07).

Para las actividades productivas a desarrollarse en los Distritos de Zonificación R1a, R1bI y R1bII, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 6°, el Consejo evaluará en cada caso, la conveniencia o no de su localización. (Art. 7° Ley N° 2.216, B.O N° 2.614, Publ. 29/01/07).

#### 5.3.4.2 En edificios ampliados

1. Cuando la ampliación supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de espacio guardacoches previstos en el Párrafo 5.3.4.1a) y de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previsto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 serán exigibles en función

de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones de la Sección 10.

2. Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los citados requerimientos serán exigibles en función de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones de la Sección 10.

No serán exigibles dichos requerimientos, cuando las ampliaciones no superen el 50% de la superficie cubierta preexistente, en los siguientes usos:

- Agrupamiento Educación en todos sus rubros.
- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.
- Oficina comercial.
- Estudios y consultorios profesionales.

#### 5.3.4.3 En edificios reformados o transformados

■ Cuando el valor de las reformas o transformaciones supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes, se deberá cumplir con los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 en función de la totalidad de la superficie cubierta de los mismos. La determinación del porcentual, así como el valor al cual se refiere, se llevará a cabo con la intervención de los organismos competentes.

Cuando el valor de las reformas o transformaciones no supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes, los citados requerimientos no serán exigibles.

#### 5.3.4.4 Prohibición de construir Garajes

■ En los Distritos Residenciales R1 se prohíbe la construcción de edificios destinados exclusivamente a Garajes Particulares o Comerciales, admitiéndose únicamente Garajes Privados o Garajes Colectivos Particulares como complementarios de la vivienda individual o colectiva respectivamente.

### 5.4 NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO (AD 610.19)

#### 5.4.1 DISTRITOS RESIDENCIALES - R

##### 5.4.1.1 Distrito R1a: (Ver I.O.)

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

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6° de la Ley N° 2.216 (B.O. N° 2.614, Publ. 29/01/07), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. (Ver Parágrafo 5.3.4.1)

6) Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O.

#### 5.4.1.2 Distrito R1b:

##### a) R1b1 (Ver I.O.)

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:

$$R = h/d = 1$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

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.

##### b) Edificios de perímetro libre

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

$$R = h/d = 1$$

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

$$\text{F.O.T. máximo} = 1$$

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

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.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6° de la Ley N° 2.216 (B.O. N° 2.614, Publ. 29/01/07), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. (Ver Parágrafo 5.3.4.1)

6) Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. 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, deslínde con Distrito C3II de Av. de los Incas (vereda noroeste) y deslínde con Distrito C3II de Av. Triunvirato, y el polígono delimitado por los ejes de las Av. de los Constituyentes, Av. Victorica y deslínde 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 Avdas. Del Libertador, Udaondo, Pte. Figueroa Alcorta y el eje de la calle Sáenz Valiente, hasta su intersección con el deslinde del Distrito de zonificación 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, CGPC 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.

#### **b) R1bII**

1) **Carácter:** Área exclusivamente residencial de baja densidad con viviendas individuales y colectivas con valores particulares de estética urbana y valoración histórica.

Requiere protección ambiental para evitar que sus actuales condiciones arquitectónicas y ambientales sean deterioradas.

2) **Delimitación:** según plano de zonificación.

3) **Subdivisión:**

Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

4) **Tipología edilicia:**

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

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

$$R = h/d = 1$$

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

b) **Altura máxima:** será de 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a 12m de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo 2m del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a 60° con respecto al plano horizontal.

No serán de aplicación los parágrafos 4.2.7.4 y 4.3.10 de este Código.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los 12m.

Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.

c) **F.O.T. MÁXIMO = 1**

d) **F.O.S.:** el que resulte de las normas de tejido.

e) **Centro libre de manzana:** el centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, de terreno absorbente.

No más del 30% podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

f) **Retiro de frente mínimo:** en parcelas intermedias, 3m.

En parcelas de esquina = 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

g) Marquesinas: no se permite la instalación de marquesinas en las fachadas y muros exteriores visibles desde la vía pública.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 6° de la Ley N° 2.216 (B.O. N° 2.614, Publ. 29/01/07), el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización. (Ver Parágrafo 5.3.4.1)

6) Observaciones: el retiro de frente será medido a partir de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 4.5.2 y 4.6.4.

7) Casos particulares:

7.1) En el Sector 6, sólo se admite el englobamiento parcelario a fin de incrementar el área de jardines y parques.

Usos: las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze entre las calles 11 de Septiembre de 1888 y Villanueva, tendrán los usos del Distrito R2a.

7.2) En el Sector 7, entorno Estación Coghlan los usos serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro 5.2.1. para el Distrito R2b.

7.3) En el Sector 8, entorno Pasaje Chirimay, no se admite el englobamiento parcelario. Sólo se permiten edificios entre medianeras y no se admiten retiros de frente.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. para el Distrito R2a."

### 5.4.1.3 Distrito R2a:

#### a) R2a1 (Ver I.O.)

1) Carácter: Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en la cual 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 de que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio.

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. 28/07/2004. 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).

**b) R2all** (Ver I.O.)

1) Carácter: Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2a1, 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.

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. Distrito R2b:**

**a) R2b1** (Ver I.O.)

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: Cumplirá 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 a 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 2.500m<sup>2</sup> o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 de este Código.

Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de la parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre

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

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

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 a 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 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** (Ver Acuerdo N° 170/CPUAM/2004)

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".

7.2) En el Sector 9 "Belgrano C", en las parcelas frentistas a la Av. Del Libertador, en el tramo comprendido entre las calles La Pampa y Monroe, en todas las tipologías, se podrá alcanzar un plano límite ubicado a 38m, no siendo de aplicación el indicador F.O.T. Será de aplicación el parágrafo 4.2.7.1 "Altura de edificios en esquina".

7.3) En el Sector 10 Barrio de "Caballito", para todas las tipologías edilicias, la altura del volumen edificado será determinada exclusivamente tomando en consideración la altura máxima y plano límite horizontal establecidos en el punto 4) del presente Distrito. En este sector no serán de aplicación el Artículo 2.2.2, el Parágrafo 4.2.7.4, el Artículo 4.3.10, y los incisos a), b) y c) del Artículo 4.4.3.

**b) R2bII** (Ver I.O.)

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: Cumplirá 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.O. 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 2.500m<sup>2</sup> o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 de este Código.

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:

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

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.O. 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.

**c) R2bIII (Ver I.O.)**

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: Cumplirá 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 2.500m<sup>2</sup> o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el art. 2.2.2 de este Código.

Plano límite horizontal: 18m a contar desde la cota de la parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre:

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

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

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.O. 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 Avdas. Warnes, Garmendia, Del Campo, deslinde del distrito UF y eje de la Av. Punta Arenas, hasta su intersección con el eje de la Av. 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. 28/07/2004, 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. DISTRITOS CENTRALES - C**

### **5.4.2.1 Distrito C1 - Área Central**

1) Carácter: Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y de densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajeros.

2) Delimitación: Según plano de zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las condiciones 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: 10m 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: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

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

c) Edificios 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: Cumplirá 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 aplicar las normas de tejido.

g) Retiro obligatorio:

En todas las parcelas frentistas a calles cuyo ancho entre L.O. sea inferior a 17m, debe efectivizarse un retiro de la edificación en Planta Baja de 3,50m (tres metros con cincuenta centímetros) a partir de la L.O.

Dicho retiro deberá cumplirse hasta una altura fija de 3,50m (tres metros con cincuenta centímetros) a contar desde la "cota de la manzana", formando acera cubierta.

El espacio resultante en Planta Baja no podrá ser invadido por elemento alguno de estructura resistente ni de instalaciones fijas y el solado de la acera de tránsito peatonal público, deberá prolongarse sin solución de continuidad, desde el cordón de vereda hasta el frente retirado en Planta Baja.

La superficie semicubierta que resulte de la materialización de este retiro no será computada para el cálculo del F.O.T.

Estimúlase la remodelación de plantas bajas en los edificios existentes cuyos propietarios efectivicen voluntariamente el retiro de fachada y formen acera cubierta.

En estos casos se permitirá la subsistencia de elementos estructurales verticales indispensables para la estabilidad del edificio que queden comprendidos entre la L.O. y una paralela de 0,50m a la misma, siempre que los mismos no impidan la continuidad y el libre paso en la acera cubierta.

En estos casos, se permitirá agregar una nueva construcción cuya superficie cubierta sea equivalente a la demolida para efectuar el retiro, siempre que la misma quede involucrada en el volumen del edificio existente.

Dicho estímulo consiste en reducciones porcentuales de las contribuciones de alumbrado, barrido y limpieza, territorial y de pavimentos y aceras según lo establecido por Ordenanza N° 35.278 (B.M. N° 16.136).

Se excluye de la obligatoriedad de materializar estos retiros al sector comprendido entre las calles San Martín, Av. Córdoba, Av. Leandro N. Alem y líneas divisorias de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia, lado Norte, hasta su intersección con la calle San Martín.

h) 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 2.500m<sup>2</sup> (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.

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 20% (veinte por ciento) de la superficie cubierta que se construya por debajo de dichos planos límites y por encima de la cota de la parcela.

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, la Autoridad de Aplicación 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. (Ver I.O.)

5) Usos del suelo: Los que resulten permitidos según el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admitirá el uso residencial en basamento, pudiendo localizarse dicho uso solamente por sobre el mismo, salvo una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos, con una superficie máxima de 91m<sup>2</sup> siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

6) Observaciones:

En el Distrito, el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel -3m de la cota de la parcela.

#### 5.4.2.2 Distrito C2 - Centro Principal (Ver I.O.)

1) Carácter: Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala de sectores urbanos que 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: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

$$R = h/d = 3$$

c) Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá 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: Cumplirá 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 con las condiciones detalladas a continuación, podrán alcanzar un F.O.T. máximo de 7 por todo concepto.

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina, con superficie igual o mayor a 2.500m<sup>2</sup> (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 la Autoridad de Aplicación.

Tratamiento del contorno: Los muros exteriores 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 20% (veinte por ciento) 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 -3m de la cota de la parcela.

#### 5.4.2.3 Distrito C3 - Centro Local

##### a) Distrito C3I

1) Carácter: Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con adecuada accesibilidad.

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) Basamento:

Altura máxima: 6,50m 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:

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

$$R = h/d = 3$$

c) Edificios de perímetro libre:

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

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

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

d) Edificios de perímetro semilibre:

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

$$R = h/d = 3$$

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

e) F.O.T. máximo: 4

f) 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. El uso vivienda sólo podrá localizarse por sobre la planta baja.

6) Casos Particulares:

6.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca":

a) cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán libradas 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 (Ordenanza N° 43.319 - B.M. N° 18.524).

b) Ley N° 449, art. 58, B.O. N° 1044, en el polígono delimitado por el eje de la Av. Almirante Brown, eje de la calle Espinosa, prolongación virtual de la calle Martín Rodríguez y Boulevard Ferroviario, los únicos permitidos son los establecimientos educativos clase I y clase II, biblioteca local y museo clase I y clase II.

##### b) Distrito C3II

1) Carácter: Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial.

2) Delimitación: Según el 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 de altura limitada.

Disposiciones particulares:

a) Basamento:

Altura máxima: 5m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la L.I.B., salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

b) Edificios entre medianeras:

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

Avdas. o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima = 15m

$R = h/d = 2,4$

Avdas. o calles de ancho igual o mayor a 17,50m:

Altura máxima = 24m

$R = h/d = 2$

c) Edificios de perímetro libre:

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

Avdas. o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima = 15m

$R = h/d = 3$

$r = h'/d' = 5$

Avdas. o calles de ancho igual o mayor a 17,50m:

Altura máxima = 24m

$R = h/d = 2,4$

$r = h'/d' = 5$

d) Edificios de perímetro semilibre:

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

Altura máxima de fachada:

Avdas. o calles de ancho menor a 17,50m:

Altura máxima= 15m

$R = h/d = 2,4$

$r = h'/d' = 5$

Avdas. o calles de ancho igual o mayor a 17,50m:

Altura máxima = 24m

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 5$

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) Casos Particulares:

6.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca", cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela, los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedarán libradas 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 (Ordenanza N° 43.319 - B.M. N° 18.524).

### 5.4.3 DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO - E

#### 5.4.3.1 Distrito E1 - Equipamiento Comercial Mayorista (Ver I.O.)

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) Basamento:

Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la L.I.B., 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.

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

$$R = h/d = 2$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 2$$

c) Edificios de perímetro libre:

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

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 4$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 3$$

d) Edificios de perímetro semilibre:

Cumplirán con las disposiciones particulares de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima = 17,50m

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

$$\text{F.O.T. máximo} = 2$$

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. Por debajo de dicho nivel 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 Distrito E2 - Equipamiento General (Ver I.O.)**

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: Cumplirán con las condiciones 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; y 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, 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 de 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 medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/1996.

En parcelas con frente mayor 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 medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/1996.

En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

#### 7) Casos Particulares

7.1) **Ley N° 1.361, B.O. N° 1.991, Publ. 28/07/2004, 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 Distrito E3 - Equipamiento Local (*Ver I.O.*)

1) **Carácter:** Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas, 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 condiciones 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 semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.

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:

$$R = h/d = 2$$

$$\text{F.O.T. máximo} = 3$$

b) **Edificios de perímetro libre:**

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m<sup>2</sup>.

Tejido: Deberán observarse las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

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

$$\text{F.O.T. máximo} = 3$$

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

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

$$\text{Altura máxima} = 15,50\text{m}$$

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

$$\text{F.O.T. máximo} = 3$$

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 Distrito E4 - Equipamiento Especial (*Ver I.O.*)

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 de la Autoridad de Aplicación 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 de la Autoridad de Aplicación, la cual evaluará la propuesta remitiéndola a la Legislatura para su tratamiento.

5) Enumeración:

		Plancheta
1.	<i>Distrito E4 - 1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes</i>	1
2.	<i>Distrito E4 - 2 Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos</i>	1,3
3.	<i>Distrito E4 - 3 Ciudad Universitaria</i>	1,3,4
4.	<i>Distrito E4 - 4 Instituto Geográfico Militar</i>	6
5.	<i>Distrito E4 - 5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares</i>	7
6.	<i>Distrito E4 - 6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo - Establecimiento Educativo de Nivel Medio</i>	22,28
7.	<i>Distrito E4 - 7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón</i>	28
8.	<i>Distrito E4 - 8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.</i>	28
9.	<i>Distrito E4 - 9 Universidad Del Salvador</i>	28,29
10.	<i>Distrito E4 - 10 Tiro Federal Argentino</i>	3
11.	<i>Distrito E4 - 11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado</i>	18
12.	<i>Distrito E4 - 12 Club D.A.O.M.</i>	22
13.	<i>Distrito E4 - 13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)</i>	22
14.	<i>Distrito E4 - 14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca</i>	28,29,32
15.	<i>Distrito E4 - 15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich</i>	7
16.	<i>Distrito E4 - 16 Hospital de Pediatría Profesor Dr. Juan P. Garrahan</i>	18
17.	<i>Distrito E4 - 17 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo, CENARESO</i>	18
18.	<i>Distrito E4 - 18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde</i>	18
19.	<i>Distrito E4 - 19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich</i>	18
20.	<i>Distrito E4 - 20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero</i>	22
21.	<i>Distrito E4 - 21 Policlínica Bancaria 9 de Julio</i>	16
22.	<i>Distrito E4 - 22 Instituto de Oncología Dr. Angel Roffo -(Inst. Medic. Experimental)</i>	10
23.	<i>Distrito E4 - 23 Asilo San Miguel</i>	11
24.	<i>Distrito E4 - 24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear- Hogar de Ancianos San Martín</i>	11
25.	<i>Distrito E4 - 25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio</i>	15

26.	<i>Distrito E4 - 26</i>	<i>Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca</i>	23
27.	<i>Distrito E4 - 27</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna</i>	23
28.	<i>Distrito E4 - 28</i>	<i>Maternidad María Noguez de Mouras</i>	23
29.	<i>Distrito E4 - 29</i>	<i>Hospital Británico</i>	18,24
30.	<i>Distrito E4 - 30</i>	<i>Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz</i>	24
31.	<i>Distrito E4 - 31</i>	<i>Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán</i>	24
32.	<i>Distrito E4 - 32</i>	<i>Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Rawson</i>	18,24
33.	<i>Distrito E4 - 33</i>	<i>Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda</i>	24
34.	<i>Distrito E4 - 34</i>	<i>Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano</i>	24
35.	<i>Distrito E4 - 35</i>	<i>Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia</i>	7
36.	<i>Distrito E4 - 36</i>	<i>Hospital Aeronáutico Central</i>	23
37.	<i>Distrito E4 - 37</i>	<i>Planta Potabilizadora de Agua</i>	4
38.	<i>Distrito E4 - 38</i>	<i>Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios</i>	7
39.	<i>Distrito E4 - 39</i>	<i>Estación de Transferencia de Basura: Colegiales Flores Pompeya</i>	6 22 23
40.	<i>Distrito E4 - 40</i>	<i>Cementerio de San José de Flores</i>	22
41.	<i>Distrito E4 - 41</i>	<i>Establecimiento Varela - ex O.S.N.</i>	22
42.	<i>Distrito E4 - 42</i>	<i>Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires - Depósito Balbastro</i>	22
43.	<i>Distrito E4 - 43</i>	<i>Usina Incineradora</i>	22
44.	<i>Distrito E4 - 44</i>	<i>Centro de Exposiciones</i>	8
45.	<i>Distrito E4 - 45</i>	<i>Club Barracas Central</i>	24
46.	<i>Distrito E4 - 46</i>	<i>Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos</i>	11
47.	<i>Distrito E4 - 47</i>	<i>Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico</i>	11
48.	<i>Distrito E4 - 48</i>	<i>Ex Mercado de Abasto</i>	12
49.	<i>Distrito E4 - 49</i>	<i>Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia - Retiro</i>	13, 8
50.	<i>Distrito E4 - 50</i>	<i>Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología - Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)</i>	23
51.	<i>Distrito E4 - 51</i>	<i>Parque de la Ciudad</i>	28
52.	<i>Distrito E4 - 52</i>	<i>Autódromo de la Ciudad Bs. As. - Oscar Antonio Gálvez</i>	28, 32
53.	<i>Distrito E4 - 53</i>	<i>Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor</i>	32
54.	<i>Distrito E4 - 54</i>	<i>Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo</i>	7
55.	<i>Distrito E4 - 55</i>	<i>Centro Judicial</i>	18
56.	<i>Distrito E4 - 56</i>	<i>Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors</i>	18, 24
57.	<i>Distrito E4 - 57</i>	<i>Club Ferrocarril Oeste</i>	16

58.	<i>Distrito E4 - 58</i>	<i>Club Atlético All Boys</i>	15
59.	<i>Distrito E4 - 59</i>	<i>Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors</i>	11
60.	<i>Distrito E4 - 60</i>	<i>Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield</i>	14, 15, 20, 21
61.	<i>Distrito E4 - 61</i>	<i>Sacachispas Fútbol Club</i>	28
62.	<i>Distrito E4 - 62</i>	<i>Club Atlético Nueva Chicago</i>	27
63.	<i>Distrito E4 - 63</i>	<i>Club Atlético Atlanta</i>	11
64.	<i>Distrito E4 - 64</i>	<i>Club Atlético Lamadrid</i>	15
65.	<i>Distrito E4 - 65</i>	<i>Club Deportivo Español</i>	22
66.	<i>Distrito E4 - 66</i>	<i>Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán</i>	24
67.	<i>Distrito E4 - 67</i>	<i>Estadio Club Atlético River Plate</i>	3
68.	<i>Distrito E4 - 68</i>	<i>Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro</i>	22,23
69.	<i>Distrito E4 - 69</i>	<i>Club Comunicaciones</i>	10
70.	<i>Distrito E4 - 70</i>	<i>Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires</i>	28
71.	<i>Distrito E4 - 71</i>	<i>Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria</i>	12
72.	<i>Distrito E4 - 72</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez</i>	16
73.	<i>Distrito E4 - 73</i>	<i>Hospital Nacional de Clínicas San Martín</i>	12
74.	<i>Distrito E4 - 74</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand</i>	12, 17
75.	<i>Distrito E4 - 75</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández</i>	7
76.	<i>Distrito E4 - 76</i>	<i>Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez</i>	12
77.	<i>Distrito E4 - 77</i>	<i>Hospital de Oncología María Curie</i>	12
78.	<i>Distrito E4 - 78</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano</i>	6
79.	<i>Distrito E4 - 79</i>	<i>Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca</i>	15
80.	<i>Distrito E4 - 80</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía</i>	17
81.	<i>Distrito E4 - 81</i>	<i>Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni</i>	21
82.	<i>Distrito E4 - 82</i>	<i>Hospital Materno Infantil Ramón Sardá</i>	23, 17
83.	<i>Distrito E4 - 83</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú</i>	11, 6
84.	<i>Distrito E4 - 84</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield</i>	15
85.	<i>Distrito E4 - 85</i>	<i>Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta</i>	10
86.	<i>Distrito E4 - 86</i>	<i>Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo</i>	12
87.	<i>Distrito E4 - 87</i>	<i>Hospital Infante Juvenil Dra. Carolina Tobar García</i>	24
88.	<i>Distrito E4 - 88</i>	<i>Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari</i>	6
89.	<i>Distrito E4 - 89</i>	<i>Polo Educativo Saavedra</i>	2
90.	<i>Distrito E4 - 90</i>	<i>Polo Farmacéutico</i>	28

91.	<i>Distrito E4 - 91</i>	<i>Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro</i>	23
92	<i>Distrito E4 - 92</i>	<i>Instituto de Rehabilitación Psicofísica</i>	3
93	<i>Distrito E4 - 93</i>	<i>Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad</i>	3

6) Normas Especiales

a) El Consejo dictará las normas especiales de detalle para todos y cada uno de los Equipamientos detallados en el inciso precedente.

b) Art. 3° Ordenanza N° 33.692 (B.M. N° 15.580).

Cuando se requiera el Certificado de Uso conforme previsto en el art. 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 estos cumplan con las demás disposiciones que les fueran aplicables.

**6.1) Distrito E4 - 6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio. Ley N° 1.027, B.O. N° 1.717, Publ. 23/6/2003.**

a. Del Parcelamiento: no se permite el parcelamiento.

b. De los Retiros de la L.O. (línea oficial) y la L.E. (línea de edificación): deberán respetarse los retiros mínimos de 15m sobre Mozart y de 10m sobre la Av. Santiago de Compostela y la Av. Asturias y límite del Arroyo Cildáñez y 5m del eje medianero paralelo a la Av. Castañares.

c. De las circulaciones: Los accesos y egresos de rodados deberán estar ubicados a no menos de 40m de las líneas oficiales de esquina y separados entre sí como mínimo a 100 m. Sobre la Av. Castañares y Av. Santiago de Compostela no podrá afectarse con accesos vehiculares. En toda la continuidad del perímetro podrá realizarse un cercamiento cuya parte ciega no podrá rebosar la altura máxima de 1m a partir del nivel de vereda.

d. Factor de Ocupación del Suelo: F.O.S. 80% el 40% de la superficie libre deberá ser terreno absorbente, verde y parquizado.

e. Factor de Ocupación Total: F.O.T. 1,5.

f. Usos requeridos. Estacionamiento: Deberá preservarse en el interior del predio. La cantidad de módulos se estipularán conforme a la referencia 34 "deberán solicitarse al Consejo de Normas Especiales en cada caso en particular" del Cuadro de Uso 5.2.1.

**6.1.1) Ley N° 1.027, B.O. N° 1.717, Publ. 23/6/2003.**

Artículo 1° - Transfiérase a título gratuito a la Regional Buenos Aires de la Universidad Tecnológica Nacional con cargo a uso educativo el predio comprendido entre las calles Mozart, Saraza, Av. Santiago de Compostela, Av. Asturias, Av. Castañares y la prolongación virtual de la calle White en su deslinde con el Distrito de Zonificación R2a1, cuya nomenclatura catastral es Parcela 4, Manzana 99c, Sección 64, Circunscripción 1ª, con una superficie de 79.915,03m<sup>2</sup>, según plano que se adjunta en el informe técnico y forma parte de la presente ley.

Artículo 2° - Establécese un plazo de trescientos sesenta (360) días a partir de la promulgación de la presente ley para la realización del Convenio entre la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Regional Buenos Aires de la Universidad Tecnológica Nacional a fin de disponer acciones de articulación funcional y apoyo pedagógico dirigidas a docentes y alumnos y la utilización de las instalaciones deportivas.

**6.1.2) Ley N° 1.150, B.O. N° 1.820, Publ. 18/11/2003.**

Artículo 1° - Apruébese el Convenio de Colaboración, suscripto el día 17 de febrero de 2003 con la Universidad Tecnológica, registrado con el N° 3/03.

**6.2) Distrito E4 - 55 Centro Judicial**

1) Delimitación:

Manzana 97B, Sección: 24, Circunscripción: 2.

2) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo correspondiente al Centro Judicial.

3) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

4) Usos: Oficinas Públicas con acceso de público destinadas al Centro Judicial. Como usos complementarios del principal se admitirán los siguientes:

Biblioteca.

Papelería, librería, cartonería e impresos.  
Quiosco.  
Bar, café.  
Restaurante.  
Copias, Fotocopias, reproducciones excepto imprenta.  
Locutorio.  
Correo.  
Banco.  
Comisaría.  
Alcaldía.  
Dispensario.  
Jardín Maternal, Jardín de infantes.

Los usos bar, café y restaurante no podrán tener acceso público directo desde la vía pública, asimismo la sumatoria de las superficies destinadas a estos usos no podrán superar un total de 1.500m<sup>2</sup> de superficie.

5) Centro Judicial: F.O.T. máximo = 4, del que se podrá destinar para los usos complementarios listados en el ítem anterior un F.O.T. máximo = 0,2.

6) F.O.S. = 50%.

El 30% de la superficie total del predio deberá quedar librada al uso público por sobre la cota de parcela mediante servidumbre administrativa formalizada con anterioridad al comienzo de las obras. De este 30%, el 50% de la superficie deberá destinarse a espacio verde.

Como mínimo el 50% de la superficie susceptible de servidumbre administrativa deberá materializarse con un desarrollo mínimo de 80 metros sobre línea municipal.

Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar como máximo el 75% de la parcela debiendo mantenerse el 25% restante como de suelo absorbente.

No será de aplicación el artículo 4.3.6 "Línea de Frente Interno" del Código de Planeamiento Urbano.

7) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

8) Normas de Tejido: En la banda edificable comprendida entre las Líneas Municipales y una paralela a estas situada a una distancia de 12m se admitirá una altura máxima de 24m. A partir de esta banda edificable y hacia el centro de la parcela se deberán respetar las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 3,5 \text{ y } r = h'/d' = 5.$$

9) Requerimiento de Estacionamiento: Los estipulados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para los usos que se pretendan localizar.

10) Observaciones: A efectos de dictaminar sobre la necesidad de imponer sistemas hidráulicos que ralenticen el escurrimiento de aguas de lluvia a los conductos pluviales, el proyecto deberá ser visado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del GCBA, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra.

### **6.3) Distrito E4 - 71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.**

1) Delimitación: Comprende la manzana delimitada por las calles Cangallo, Av. Ramos Mejía, Av. Patricias Argentinas y Franklin, cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción 7, Sección 45, Manzana 155.

2) Carácter: destinado a la localización de un laboratorio de Investigaciones del Gobierno.

3) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

4) Disposiciones particulares:

Altura máxima = 20m

F.O.T.: max. = 3,5

F.O.S. = 100%

Las construcciones que se realicen deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el presente Código y en el de la Edificación.

5) Usos: Se admite Laboratorio de Análisis bromatológicos y de calidad, higiene, control y seguridad alimentaria. Laboratorio de Análisis bromatológicos y seguridad alimentaria. Laboratorio de Análisis Industriales, y de calidad y resistencia de materiales.

### **6.4) Distrito E4 - 63 Club Atlético Atlanta**

Ley N° 1.643, B.O. N° 2.172, Publ. 19/4/2005.

Artículo 1° - Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado en la calle Humboldt 486/540, nomenclatura catastral: Circ. 15; Secc. 47; Manzana 161, Fracciones A y C, y Manzana 180 Fracción A.

Artículo 2° - La fracción identificada como Circ. 15; Secc. 47; Manzana 180, Fracción A. del inmueble citado en el artículo 1° será destinada para el funcionamiento del centro polideportivo

y sede social de la Asociación Civil Club Atlético Atlanta, conforme los términos del comodato que obra como Anexo I de la presente.

Artículo 3° - Las fracciones del predio referido en el artículo 1° identificadas como Circ. 15; Secc. 47; Manzana 161, Fracción A y C, serán destinadas por el Poder Ejecutivo para la construcción de una escuela, un centro cultural y espacio verde.

#### **6.5) Distrito E4 - 89 Polo Educativo Saavedra**

1) Carácter: zona destinada al emplazamiento de un complejo educativo.

2) Subdivisión: no se admite subdivisión parcelaria.

3) Usos: Educativos.

4) Tipología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Edificios de perímetro libre.

Plano límite horizontal: 21m a contar desde la cota de parcela.

b) Edificios de perímetro semilibre.

Tejido: Cumplirá con 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 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 10,50 m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

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

c) F.O.T. máximo = 1,6

d) F.O.S. máximo = 0,5

e) Requerimiento de Estacionamiento: 1 módulo cada 200 metros de superficie cubierta total construida.

#### **6.6) Distrito E4 - 90 Polo Farmacéutico**

1) Carácter: Zona destinada a la localización de actividades productivas, de investigación, desarrollo y transferencia de nuevas tecnologías y sus actividades complementarias.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación. Comprende el polígono determinado por la Av. Gral. F. Fernández de la Cruz, la Av. Escalada y las Vías del ex Ferrocarril Gral. Belgrano (Cir. 1, Sección 66, Manzana 92).

3) Estructura parcelaria: La estructura parcelaria preexistente mantiene plena vigencia hasta tanto se elabore el Plan Maestro de desarrollo.

4) Tipología Edilicia: Sólo se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada. Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$r = h'/d' = 4 \text{ En todos los casos } d' \geq 8m$$

Disposiciones particulares

a) F.O.S.: La proyección horizontal de las edificaciones no podrá superar el 60% de la superficie del terreno.

b) F.O.T. máx.: 2

c) H máx: 17,50 m

d) Retiros Obligatorios: Las construcciones se retirarán 8m respecto de las Líneas Oficiales de las Avenidas Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Escalada respectivamente.

5) Usos

Usos permitidos

Se admitirán los rubros permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.b) en los Distritos I y E2.

- Establecimientos de enseñanza y/o extensión universitaria con laboratorio.

- Auditorio y Salón de Conferencias.

- Laboratorios.

- Depósitos como actividad independiente sólo para rubros permitidos en el Distrito.

Usos requeridos

Todos los usos a localizar deberán cumplir con los requerimientos para carga y descarga y estacionamiento establecido para ello en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Circulaciones: Los accesos y/o egresos al predio se localizarán a no menos de 40 m. de las Líneas Oficiales de esquina. Deberán preverse dársenas contiguas a la calzada de circulación vehicular, para entrada y salida de vehículos.

El diseño de las circulaciones internas conformará un circuito que organice el movimiento vehicular y peatonal, garantizando la unidad del conjunto y su seguridad.

Los anchos mínimos de calzada se determinarán en el Plan Maestro de Desarrollo en función de los requerimientos de localización de las actividades, quedando exceptuadas del cumplimiento del art. 3.1.3. Asimismo deberá ser objeto de un tratamiento paisajístico unificado y señalizarse adecuadamente.

7) Cercos obligatorios: Sobre la línea oficial se materializarán cercos de materiales transparentes.

8) Publicidad: La localización de elementos publicitarios se limitará a la fachada de las edificaciones y deberá diseñarse para el conjunto del emprendimiento como parte de la propuesta morfológica de las fachadas. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en la superficie comprendida por los retiros obligatorios. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en los cercos obligatorios.

Observaciones

La Autoridad de Aplicación aprobará el Plan Maestro de Desarrollo sobre la base de las presentes pautas urbanísticas del Distrito.

6.6.1) Ley N° 1.768, B.O. N° 2.288, Publ. 3/10/2005

Artículo 7° - Autorízase la suscripción de convenios urbanísticos generales, según lo especificado en el artículo 8.4.3 del Código de Planeamiento Urbano, cumplimentando el procedimiento especificado en el Parágrafo 8.4.4.2 del mencionado código, para el desarrollo de la actividad autorizada en el artículo 2° (Polo Farmacéutico actividad principal).

Artículo 11 - Destinase la parcela delimitada por el artículo 1° de la Ley N° 516 (B.O.C.B.A. N° 1083 del 4/12/00) a Polo Farmacéutico.

Artículo 12 - Dentro del polígono destinado a Polo Farmacéutico del artículo 11, deberá reservarse una fracción no inferior a 2.500 m<sup>2</sup> para la construcción e instalación de un laboratorio integral del G.C.B.A., cuyas características físicas y finalidad específica serán determinadas por una ley de esta Legislatura.

#### **6.7) Distrito E4 – 51 Parque de la Ciudad**

Ley N° 1.769, B.O. N° 2.283, Publ. 26/09/2005

Art. 1°: Dispónese la construcción de un hospital en el barrio de Villa Lugano, a localizarse en una porción de terreno de la manzana 123, Sección 68, Circunscripción 1, con frente de ciento cincuenta metros (150) metros sobre avenida Francisco Fernández de la Cruz, a partir del límite de la fracción que sobre ésta misma arteria determina la Ley N° 516 en su artículo 1°, y 195 metros de fondo, al sudeste lindante con el predio antes mencionado.

#### **6.8) Distrito E4 - 91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro.**

Ley N° 2.464, B.O. N° 2.819, Publ. 27/11/2007

Art. 3°: Restitúyase el predio ubicado en Salcedo 4220, entre Las Casas e Inclán, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección 38, Manzana 137, Fracción E al Club Atlético San Lorenzo de Almagro libre de todo gravamen y/o deuda por cualquier concepto a fin de que destine la finca mencionada exclusivamente a la promoción de las actividades deportivas, culturales y sociales propias del club.

#### **6.9) Distrito E4 - 92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica**

Comprende la Manzana 104, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Juramento, Dragones, Echeverría y Húsares.

a) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

b) Protección ambiental - Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Distrito.

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Distrito, manteniendo el uso actual.

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 realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo de Aplicación de las normas de protección patrimonial, de acuerdo a lo establecido en la Sección 10.

#### **6.10) Distrito E4 – 93 Servicio Nacional de Rehabilitación y Promoción de la Persona con Discapacidad**

Comprende la Manzana 111, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Blanco Encalada, Ramsay, Echeverría y Dragones.

a) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

b) Protección ambiental - Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del Distrito.

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios

catalogados y la forestación existente en el Distrito, pudiendo efectuarse modificaciones estructurales sólo en la cancha de fútbol ubicada sobre la calle Blanco Encalada para adecuar sus instalaciones, manteniendo el uso actual.

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 realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.

Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo de Aplicación de las normas de protección patrimonial, de acuerdo a lo establecido en la Sección 10.

#### **5.4.4 DISTRITO INDUSTRIAL - I**

##### **5.4.4.1 Distrito I 1 - Industrial Uno**

1) Carácter: Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirán con las condiciones 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 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 y pararrayos; y 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 requieran 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 admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m<sup>2</sup> y siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

##### **7) Casos Particulares**

7.1) 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).

##### **5.4.4.2 Distrito I 2 - Industrial Dos (Ver I.O.)**

1) Carácter: Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad, que por sus características admitan la coexistencia con el uso residencial en forma restringida.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Cumplirá con las condiciones 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 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; y 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 requieran 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 medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/1996.

En parcelas con frente mayor a 10m se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m<sup>2</sup>.

En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

#### 5.4.5 DISTRITO PORTUARIO - P

1) Carácter: Zonas afectadas a la actividad portuaria.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Usos: Los derivados de la actividad portuaria y los usos complementarios indispensables para el desarrollo de dicha actividad.

4) Observaciones: Ante cada requerimiento que se formule, para la implantación de un uso no portuario, el Consejo analizará la procedencia del caso y propondrá las normas correspondientes.

#### 5.4.6 DISTRITOS URBANIZACIONES DETERMINADAS - U

1) Carácter general: Son zonas que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos o sectores urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación y subdivisión del suelo y plástica urbana.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

##### 5.4.6.1 Disposiciones Generales

■ Serán aplicables en las zonas afectadas a Distritos U donde se desarrollen nuevos conjuntos residenciales, o donde no rijan disposiciones particulares en contrario.

a) Tipología edilicia: Se regirán por las disposiciones generales de la Sección 4, con las restricciones particulares consignadas para cada Distrito U.

b) Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Para determinar las superficies destinadas a cada rubro se aplicarán los siguientes porcentajes:

- Guardería: Superficie mínima 1,4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda. El 50% de dicha superficie será cubierta y el resto descubierta.

- Patio de juegos para niños: Superficie mínima 0,005% de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Comercio minorista de uso diario: Superficie máxima 1,75% de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Educación: Escuela preescolar y primaria: Superficie mínima 5,5% de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Culto: Superficie mínima 0,5% de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Centro social, cultural y deportivo: Superficie mínima 0,075 por m<sup>2</sup> de la superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Estacionamiento vehicular: Deberá cumplimentar lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

- Espacio verde libre: Superficie mínima 0,35m<sup>2</sup>, por m<sup>2</sup> de superficie cubierta total destinada a vivienda.

- Circulaciones:

- # Circulaciones peatonales: Las circulaciones vehiculares y peatonales deberán preverse separadas, garantizando recorridos mínimos para el sistema peatonal.

- # Circulaciones de bicicletas: Deberán preverse circuitos separados del resto del tránsito que vincularán todos los elementos del conjunto.

- # Transporte privado: Dentro del área se admiten las circulaciones mínimas para asegurar la accesibilidad a los edificios, playas de estacionamiento y las necesarias para servicios de seguridad, de urgencia y de recolección de residuos. A fin de no introducir el tránsito pasante dentro del conjunto, deberán evitarse tramos rectos o recorridos que favorezcan la comunicación directa entre las vías de tránsito rápido que lo circunden.

- # Transporte público: La circulación de vehículos de transporte público se admitirá solamente en las vías principales. Se deberá prever para las zonas de paradas, dársenas de ascenso y descenso de pasajeros, a fin de no entorpecer la circulación.

Los porcentajes establecidos para educación, culto y centro social - cultural deportivo, sólo se exigirán para conjuntos de más de 5.000 habitantes.

c) Etapas de edificación: En caso de encararse la materialización en varias etapas de ejecución, deberán mantenerse los mismos porcentajes de los distintos usos para cada etapa a realizarse.

#### 5.4.6.2 Distrito U1 - Barrio Comandante Piedrabuena <sup>(1)</sup>

1) Delimitación y zonificación: El distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.6.2.

Comprende 6 (seis) zonas:

**Zona 1:** Delimitada por las calles Goleta Santa Cruz, Cuter Luisito, Barca Cabo de Hornos, Goleta Manuelita, Goleta Santa Cruz, Pailebot Davison, Av. Castañares y Av. Gral. Paz.

**Zona 2:** Delimitada por la Av. Piedrabuena, nueva traza de la calle Goleta Santa Cruz y límite con la Zona 6.

**Zona 3:** Delimitada por la prolongación de la calle Goleta Santa Cruz, nueva traza de calle, Av. Castañares y Pailebot Davison.

*(1) Ver Ordenanza N° 39.384, B.M. N° 17.107*

**Zona 4:** Delimitada por las calles Goleta Manuelita, Barca Cabo de Hornos, Cuter Luisito y prolongación de Goleta Santa Cruz.

**Zona 5:** Av. Piedrabuena, nueva traza de calle, prolongación Goleta Santa Cruz y límite con la Zona 2.

**Zona 6:** Zuviría, J. L. Suárez, Crisóstomo Álvarez, Montiel, Zuviría, Av. Piedrabuena, límite con Zona 2, Goleta Santa Cruz y Av. Gral. Paz.

- Comprende 2 áreas funcionales:

Área de uso residencial: 73% de la superficie bruta de la Zona 6.

Área de equipamiento: 27% de la superficie total bruta de la Zona 6.

El área de equipamiento comprende:

- Centro Cívico: 12,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.

- Centro de recreación activa: 5,5% de la superficie total bruta de la Zona 6.

- Centro Comercial: 2,25% de la superficie total bruta de la Zona 6.

- Estacionamiento: 7% de la superficie total bruta de la Zona 6.

2) Subdivisión:

**Zonas 1, 2, 3, 4 y 5**

No se permitirá en ninguna de estas zonas la modificación del estado catastral actual.

**Zona 6**

Previo a la presentación ante la Dirección de Catastro, el proyecto de subdivisión debe remitirse a consideración del Consejo.

3) Tipología edilicia:

**Zona 6**

Se permitirá únicamente la construcción de edificios de perímetro libre.

**Disposiciones particulares:**

**Zonas 1, 2, 3, 4 y 5.**

Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

**Zona 6**

En el área residencial: F.O.T. máximo = 1,5; F.O.S. = 30%.

Área de despeje circundante, es el área a nivel de arranque de edificio, que rodea al mismo. El límite de esta área es el lugar geométrico de los puntos del plano, cuya distancia al punto más cercano del edificio es igual a "D".

El plano de referencia para la fijación de cotas de techo será el de arranque del edificio.

Las superficies definidas por los despejes respecto a cada fachada, denominada "Área de despeje circundante" podrán ser tangentes entre sí, pero no superponerse.

El área de despeje circundante del edificio no podrá rebasar el o los ejes de las calles.

Toda edificación deberá cumplimentar los valores determinados en la siguiente tabla:

<i>Cantidad de pisos</i>	<i>Cota del techo (metros)</i>	<i>Despeje lateral mínimo "D" (metros)</i>
<i>menos de 8</i>	-	<i>6,00</i>
<i>8</i>	<i>22,40</i>	<i>7,00</i>
<i>10</i>	<i>28,00</i>	<i>8,03</i>
<i>12</i>	<i>33,60</i>	<i>9,10</i>
<i>14</i>	<i>39,20</i>	<i>10,00</i>
<i>16</i>	<i>44,80</i>	<i>10,70</i>
<i>18</i>	<i>50,40</i>	<i>11,75</i>
<i>20</i>	<i>56,00</i>	<i>12,45</i>

Las cotas de techo de valor intermedio serán calculadas por interpolación.

En el centro cívico: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 40%

En el centro de recreación activa: F.O.T. máximo = 0,23; F.O.S. = 20%.

En el centro comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%.

En el estacionamiento:

El estacionamiento cubierto se computará en el F.O.T. de los edificios de los centros cívicos, comercial y deportivo.

La playa se considerará construida a cielo abierto.

Retiros:

De la L.O. de la Av. Gral. Paz: 10m

De la L.O. de Zuviría y J. L. Suárez, Crisóstomo Álvarez y Montiel: 5m

De la L.O. de la Av. Piedrabuena: 10m

De la L.O. de Goleta Santa Cruz: 10m

De las líneas divisorias con la Zona 2: 5m

#### 4) Usos

##### Zonas 1, 2, 3, 4 y 5

Se admitirán los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación. Previo a toda modificación se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

Sólo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

##### Zona 6

En el área residencial:

##### Usos permitidos:

- Vivienda colectiva
- Circulación vehicular y peatonal
- Espacios libres

##### Usos requeridos:

- Comercio diario: Superficie cubierta mínima 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda
- Guardería infantil
- Estacionamiento:
  - Para vivienda de 1 y 2 dormitorios: 0,5 módulos por unidad de vivienda
  - Para comercio diario: 1 módulo por local

Podrá utilizarse para estacionamiento un 10% del espacio libre parquizado resultante de la aplicación del F.O.S.

En el centro cívico:

**Usos permitidos:**

- Centro educacional
- Templo
- Unidad asistencial
- Sedes de clubes e instituciones
- Seguridad
- Servicios públicos
- Oficinas

En el centro de recreación activa:

- Esparcimiento activo
- Vivienda de encargado

En el centro comercial:

**Usos permitidos:**

- Comercio minorista
- Restaurante
- Confitería, bar, salón de té
- Locales para estudios profesionales
- Locales para consultorios profesionales
- Vivienda anexa al comercio

**Usos requeridos:**

- Dársena para carga y descarga

En el área de estacionamiento:

- Estacionamiento para la totalidad de los centros cívicos, comercial y deportivo
- Instalaciones imprescindibles para las playas de estacionamiento

**5) Circulaciones:**

Zona 6: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 50m como mínimo entre sí y a no menos de 25m de las esquinas sobre todas las calles, excepto las calzadas laterales de la Av. General Paz y la Av. Piedra Buena, en las que se admitirán accesos ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas. Las circulaciones vehiculares serán de uso público y su superficie se considerará incluida en el porcentaje de la superficie destinada a uso residencial.

### 5.4.6.3 Distrito U2

1) Delimitación: Estos distritos quedan delimitados en el Plano de Zonificación y en los Planos Nros. 5.4.6.3 a), b), c), d), e) y f).

Comprende los siguientes barrios:

a) *Barrio Marcelo T. de Alvear*: Delimitado por las Avdas. Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Olivera y las calles José E. Rodó, Juan Vucetich, José Bonifacio y Pío Collivadino (Plano N° 5.4.6.3.a);

I. Fracción A de la Manzana 208 Sección 54 Circunscripción 1ra.

a) Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.

**Disposiciones particulares:**

Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones:

$$R = h/d = 2 \quad r = h'/d' = 1,5$$

La distancia (d') no podrá ser menor a 10m

F.O.T. máximo = 1,5

F.O.S. = 20%

b) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R2bl y R2bll;

c) Subdivisión: Se permite el fraccionamiento según Plano N° M-664-77, en reemplazo del N° 1619-CPU que se anula.

II. Fracción F de la Manzana 210, Sección 54, Circunscripción 1ra., según Plano N° M-248-72.

a) Subdivisión: Según las normas generales de la Sección 3.

Parcela: Superficie mínima 1.000m<sup>2</sup>.

b) Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre, debiendo cumplirse con el Capítulo 4.3.

**Disposiciones particulares**

Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones:

$$R = h/d = 2 \quad r = h'/d' = 5$$

Factores de ocupación (F.O.S. y F.O.T.)

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

<i>F.O.S.</i>	<i>F.O.T.</i>
<i>40% a más del 30%</i>	<i>1,5</i>
<i>30% a más del 20%</i>	<i>1,8</i>
<i>Menos del 20%</i>	<i>2</i>

en ningún caso podrá superarse el F.O.S. máximo = 40%

La superficie libre de la parcela se destinará a espacio libre parqueado, pudiendo destinarse hasta el 20% de dicha superficie para accesos vehiculares y estacionamiento auxiliar.

c) Usos permitidos:

Vivienda colectiva

Comercio minorista, servicios comerciales y artesanales: Se admitirán los usos correspondientes a los Distritos R2bl y R2bll según el Cuadro de Usos N° 5.2.1, con las restricciones de superficie indicadas en el mismo.

Dichos usos se ubicarán en las parcelas frentistas a las calles Fernández y José Enrique Rodó y deberán localizarse en la planta baja de los edificios destinados a vivienda, o centralizados en edificios proyectados al efecto. En estos últimos se permitirá la vivienda como uso complementario por encima de la planta baja.

d) Usos requeridos:

Estacionamiento vehicular según el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

e) Circulaciones vehiculares:

De requerir el diseño del conjunto, la apertura de una calle interna, ésta no podrá desembocar en la Av. Directorio.

b) *Barrio General José de San Martín*<sup>(1)</sup>: Delimitado por las Avdas. General Paz y de los Constituyentes y las calles Manuel Álvarez Prado, Bolivia y Ezeiza (Plano N° 5.4.6.3 b);

<sup>1) Ver Ordenanza N° 38.276, B.M. N° 1.892</sup>

c) *Barrio John F. Kennedy*: Delimitado por la Av. Juan B. Justo y límites con el Club Atlético Vélez Sársfield, con el Ferrocarril Domingo F. Sarmiento y el Distrito E 4 (Plano N° 5.4.6.3 c);

d) *Barrio Soldati I*: Delimitado por la calle Mariano Acosta, Avdas. Lacarra y Coronel Roca y la calle sin nombre oficial que linda con las vías del Ferrocarril Nacional General Manuel Belgrano, excepto la fracción que pertenece al Consejo Nacional de Educación destinada a escuela primaria (Plano N° 5.4.6.3 d);

e) *Barrio Manuel Dorrego*: Delimitado por la calle Francisco Bilbao, Avdas. Lisandro de la Torre y Eva Perón, deslinde con parcelas frentistas a las calles Carhué, Andalgalá, Irupé y límites con el Club Nueva Chicago (Plano N° 5.4.6.3 e);

2) Subdivisión: En este Distrito se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3) Tipología edilicia: Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

4) Usos: Se admiten los usos existentes siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación. Previo a toda modificación se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Sólo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

f) *Barrio Pte. Illia*: Delimitado por la Av. Riestra, la calle Agustín de Vedia, prolongación virtual de la calle José Barros Pazos, hasta su encuentro con la prolongación virtual de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio y por ésta hasta la Av. Riestra (Plano N° 5.4.6.3 f).

1) Subdivisión: Según Plano N° 5.4.6.3 f) Barrio Presidente Illia. Toda modificación del estado catastral actual deberá contar con la aprobación del Consejo.

2) Tipología edilicia:

F.O.S. máx. = 55%

F.O.T. máx. = 1,2

3) Usos: Los que resulten permitidos según el Cuadro de Uso N° 5.2.1 para los Distritos R2bl y R2bll de Zonificación.

### **Normas Especiales**

Ley N° 264 B.O. N° 826

Artículo 1° - Derógase el art. 3° de la Ordenanza N° 45.072, B.M. N° 19.130.

Artículo 2° - Dispóngase la apertura de calles en el polígono delimitado por la Av. Riestra, la calle Agustín de Vedia, prolongación virtual de la calle José Barros Pazos, hasta su encuentro con la prolongación virtual de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio, y por ésta hasta la Av. Riestra, conforme a las trazas graficadas en el Plano N° M-149-96 que como Anexo I forma parte integrante de la presente ley, exceptuándose las de la formación de ochava (Capítulo 4.6 del Código de Planeamiento Urbano AD 610.14).

Artículo 3° - Desaféctese del destino de uso y utilidad pública contemplado en el artículo 5° de la Ordenanza N° 45.072, la Manzana 189 H del plano de mensura citado en el artículo que antecede, que corresponde a la Fracción 6 de la Manzana A, Sección 44, Circunscripción I del Plano N° 5.4.6.3 f) anexo a la mencionada Ordenanza. Los usos en dicha manzana serán: jardín maternal, instituciones de asistencia social, dispensario, templo, hogar infantil, hogar de día.

#### **5.4.6.4 Distrito U3 (Ver Acuerdo N° 413/CPUAM/2005)**

1) Delimitación: Estos distritos se delimitan en el Plano de Zonificación y en los Planos N° 5.4.6.4 a), b), c), d), e) y f).

Comprende los siguientes barrios:

- a) Barrios Tellier-Liniers: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 a);
- b) Barrio Nazca: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 b);
- c) Barrio Varela-Bonorino: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 c);
- d) Barrio Emilio Mitre: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 d);
- e) Barrio Segurola: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 e);
- f) Barrio Versailles: Delimitado según Plano N° 5.4.6.4 f).

• Sólo se permitirá la recomposición volumétrica del sector.

• F.O.S.: La superficie y forma estará dada por la predominante de la manzana.

Su ubicación se establecerá en la continuación rítmica o reflexiva de los predios componentes de la cuadra. (Plano N° 5.4.6.4 f)

• Estética edilicia:

Altura máxima: Se unificará con la altura predominante de la cuadra. Sobre esta altura sólo sobrepasarán antenas, chimeneas, tanques de reserva y torres de enfriamiento.

• Fachadas:

Tanto las entrantes y salientes, como los techos responderán al ordenamiento rítmico de la cuadra, completándolo. (Plano N° 5.4.6.4 f)

• Altura de aventanamiento y puertas:

Responderán a la alineación que resulte de las fachadas de la cuadra. Esto no obliga a la colocación de puertas y/o ventanas de una misma altura, pero sí a hacer referencia a la línea. (Plano N° 5.4.6.4 f)

2) Subdivisión: En este distrito no se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3) Tipología edilicia: Previo a toda modificación del F.O.S. y del F.O.T. se deberá consultar al Consejo para la determinación de las normas correspondientes.

4) Usos: Se admiten los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación.

5) Observaciones: Previo a toda modificación, deberá consultarse al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Sólo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

#### **5.4.6.5 Distrito U4 - Barrio Juan XXIII**

1) Delimitación: El distrito está delimitado por Somellera, Agustín de Vedia, Av. Riestra y línea divisoria de parcelas, según Plano N° 5.4.6.5 a).

2) Subdivisión: A los efectos de la zonificación, se considera subdividido según Plano N° 5.4.6.5 a) en:

L1, L2, L3, L4, L5 y L6: Lotes privados.

LM1: Área pública.

L7 y L8: Superficie común de todos los propietarios de los lotes L1, L2, L3, L4, L5 y L6.

3) Tipología edilicia: Se permite únicamente la construcción de edificios de perímetro libre.

#### **Disposiciones particulares**

a) Área edificable permitida:

En los lotes L1, L3, L4 y L5, el área edificable será la limitada por una línea paralela a las divisorias de la parcela, retirada 2m de aquélla, según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.5 b).

En los lotes L2 y L6, el área edificable cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.4.6.5 b).

En los lotes L7 y L8, cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.4.6.5 a).

b) Alturas permitidas en las parcelas - Plano N° 5.4.6.5 c).

En los lotes L1, L3, L4 y L5 se permitirán alturas máximas de 15,85m pudiéndose rebasar esta cota solamente con tanques de reserva de agua e instalaciones complementarias.

En el lote L6 se admitirán edificios con alturas máximas de 73m no pudiéndose rebasar dicha altura con ningún tipo de construcción.

En el lote L2, según Plano N° 5.4.6.5 c)

Área a: Altura máxima permitida 6,50m

Área b: Altura máxima permitida 10m

Área c: Altura máxima permitida 19m

c) Retiros:

Los edificios observarán un retiro de 8m como mínimo de las L.O. que delimitan el distrito y de 6m de las líneas divisorias con el resto de las manzanas parceladas.

d) Servidumbre:

En el área pública se crea una servidumbre que permite por sobre los 4m desde el nivel de calzada, ocupar el espacio aéreo con circulaciones verticales.

4) Usos:

En L1,L3, L4 y L5: Vivienda y cochera en P.B.

En L2, escuela primaria, jardín de infantes y colegio normal.

En L6, en P.B. locales de comercio, galería comercial, supermercado, depósitos comerciales en primer piso.

En L7, parque, recreación, deportes, juegos para niños.

En L8, parque y juego de niños y centro asistencial.

Estacionamiento: Se dejarán áreas no inferiores a los 4.000m<sup>2</sup> de superficie destinadas a dicho uso dentro del lote L7.

5) Circulaciones: Accesos al distrito: Se permitirá un máximo de 3 (tres) accesos vehiculares y sólo por las calles Somellera, Agustín de Vedia y prolongación de Salvigny en su intersección con Miraflores. Dichos accesos deberán hallarse como mínimo a 20,00m del eje de la calzada de la calle Crespo y de la prolongación de Salvigny, y a 30,00m como mínimo de las intersecciones de las L.O. de Somellera y Agustín de Vedia y de ésta con Av. Riestra.

Ningún acceso deberá provocar enfrentamiento con los sentidos de circulación existentes.

No se permitirá el acceso de vehículos de transporte público en las calles internas del área.

6) Áreas públicas: Las áreas públicas no podrán limitarse con cerramientos de ningún tipo dado su carácter, permitiéndose libre circulación.

7) Cercas y aceras: En las parcelas no se podrán materializar las líneas divisorias con ningún elemento. Solamente se podrán delimitar las L.O. frente a las calles Somellera, Miraflores, Agustín de Vedia y Av. Riestra, debiéndose interrumpir dicha delimitación en las áreas públicas de acceso al área urbanizada.

8) Cota de referencia: La cota + 0,00 del área urbanística está definida en el Plano N° 5.4.6.5 c).

#### 5.4.6.6 Distrito U5 - Barrio Parque Almirante Brown

1) Delimitación: El distrito está limitado por las calles Cafayate, Berón de Astrada, Lisandro de la Torre y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y dividido en dos subdistritos (Plano N° 5.4.6.6).

Subdistrito I: Delimitado por las calles antes mencionadas con excepción de las Fracciones A, B y C de la Manzana 126.

Subdistrito II: Fracciones A, B y C de la Manzana 126.

2) Subdivisión:

Subdistrito I: Se mantiene el parcelamiento existente.

Subdistrito II: (Plano N° 5.4.6.6).

Fracción A

Fracción B

Fracción C

3) Tipología edilicia:

Subdistrito I: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Subdistrito II:

Fracción A:

Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras.

Fracción C:

Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

**Disposiciones particulares**

a) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

Subdistrito I:

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 60%

Subdistrito II:

Fracción A:

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 25%

Fracción C:

F.O.T. máximo = 1,2; F.O.S. = 80%

b) Altura máxima

Subdistrito I y Subdistrito II Fracción C: Se permite una altura máxima de la edificación de 6m, medida desde la cota de la parcela, pudiendo sobresalir por encima de ella el arranque de la estructura de los techos inclinados, parapetos de 1m de altura, salida de escalera y tanque de agua.

c) Retiros:

Subdistrito I:

■ En todos los casos deberá observarse un retiro de frente de 3m de la L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde parquizado y un retiro de fondo de 5m de la línea divisoria de contrafrente.

Subdistrito II:

■ Fracción C:

Deberá observarse un retiro de 3m de las L.O., libre de todo uso que no sea camino de acceso y espacio verde parquizado.

4) Usos:

Subdistrito I:

**Usos permitidos:**

- Vivienda individual;
- Vivienda colectiva: dos viviendas por parcela.

**Usos requeridos:**

- Comercio diario y prestación de servicios: Superficie mínima 0,8% de la superficie cubierta total destinada a vivienda. La localización de estos rubros afectará a los terrenos lindantes con las Parcelas 7, 44, 8 y 43 de las Manzanas 118, 123 y 7, 20, 8 y 19 de la Manzana 128.
- Estacionamiento.

Subdistrito II:

■ Fracción A:

**Usos permitidos:**

- Asociación vecinal, deportiva y cultural;
- Vivienda individual, sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

Estacionamiento.

■ Fracción B:

**Usos permitidos:**

- Guardería;
- Preescolar;
- Escolar primaria y secundaria (integrada a los niveles primarios);
- Instalaciones complementarias;
- Vivienda individual sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

• Estacionamiento.

■ Fracción C:

**Usos permitidos:**

• Prestación de servicios: peluquería, heladería reparación de artefactos eléctricos, de calzado, lavandería y tintorería (recepción);

- Comercio minorista: farmacia, mercería, artículos de limpieza;
- Vivienda individual sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

• Estacionamiento.

#### 5.4.6.7 Distrito U6 - Barrio Gral. M. N. Savio

1) Delimitación y zonificación: Delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.7, subdividido en 4 (cuatro) zonas:

**Zona 1:** Av. Coronel Roca, Lisandro de la Torre, Berón de Astrada y la línea que resulte de unir los puntos A y B, situados a 148m y 160m del encuentro de las L.O. respectivas.

En esta zona se mantendrá el Distrito UP existente.

**Zona 2:** Nueva traza A-B indicada, Cafayate, calle existente sin nombre oficial, Avdas. Larrazábal y Coronel Roca. Comprende:

Área de uso público: 15% de la superficie de la Zona 2.

Área de uso residencial: 60% de la superficie de la Zona 2.

Centro de conjunto residencial: 14,5% de la superficie total del área de uso público.

Centro educacional: 47% de la superficie total del área de uso público.

Centro deportivo: 38,5% de la superficie total del área de uso público.

Circulación vehicular y peatonal: 25% de la superficie de la Zona 2.

**Zona 3:** Av. General Francisco Fernández de la Cruz, Larrazábal, calle Ana Díaz y Cafayate.

Equipamiento comunitario.

**Zona 4:** Calles Lisandro de la Torre, Cnel. M. Chilavert, Murguiondo y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz. Comprende:

Espacios edificatorios de uso residencial: 75% de la superficie total del área.

Espacios edificatorios de uso comunitario: 5% de la superficie total del área. De estos espacios de uso comunitario se destinará para:

# Uso comercial: El 40%

# Uso deportivo: El 60%

Espacios circulatorios peatonales y para estacionamiento vehicular: 20% de la superficie total del área.

2) Subdivisión: Previo a la presentación ante la Dirección de Catastro, el proyecto de subdivisión deberá remitirse al Consejo. En la Zona 3 deberá reconocerse una servidumbre de paso para el Premetro y materializarse la cesión y apertura de la calle Oliden.

3) Tipología edilicia: En las Zonas 2 y 4 se permite únicamente edificio de perímetro libre.

#### **Disposiciones particulares**

a) Tejido urbano:

Se regirá por la relación (r) entre la altura (h') de un edificio y la separación (d') entre paramentos enfrentados de un mismo o distintos edificios.

La distancia (d') no podrá ser menor que 6m

Esta relación en ningún caso podrá ser mayor a:  $r = h'/d' = 1,5$

La relación establecida deberá cumplirse en todos los casos, aunque se trate de edificios cuyos paramentos no se enfrenten en forma paralela. En aquellos casos en que dos paramentos enfrentados cierren locales de 2da. y 4ta. clases, la relación entre paramentos será igual a:

$r = h'/d' = 5$

La distancia d' no podrá ser menor que 4m

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):

#### **Zona 2**

Área de uso residencial:

F.O.T. máximo = 2,5

F.O.S. = 30%.

Área de uso público:

Centro de conjunto residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 65%.

Centro educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = 36%.

Centro deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 6%

#### **Zona 4**

Uso residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 30%

Uso comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%

Uso educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = 36%

Uso servicios públicos: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 60%.

c) Retiros:

Los retiros configurarán, dentro del área, franjas perimetrales parquizadas libres de todo uso.

A tal fin se fijan los siguientes retiros:

#### **Zona 2**

De la L.O. de la Av. Coronel Roca y de Larrazábal: 20m.

De la L.O. de Cafayate y de la calle sin nombre oficial: 15m.

De la L.O. de Berón de Astrada: 10m.

De la línea divisoria A-B con la Zona 1: 10m.

#### **Zona 4**

Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Lisandro de la Torre: 10m.

Coronel Martiniano Chilavert: 20m.

Murguiondo: 15m.

Se admite sobre la calle Chilavert la construcción de dársenas de estacionamiento vehicular sobre la franja de retiros.

**4) Usos:**

**Zona 2**

En el área de uso residencial

**Usos permitidos:**

- Vivienda colectiva;
- Circulación peatonal y vehicular;
- Espacios libres parquizados.

**Usos requeridos:**

- Comercio diario: La superficie mínima será el 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda;
- Guardería;
- Estacionamiento: La superficie resultante deberá desarrollarse en dos o más niveles superpuestos.

En el área de uso público

# En el centro del conjunto residencial:

**Usos permitidos:**

- Socio-comunitario (guardería y asociación vecinal);
- Centro asistencial;
- Unidad sanitaria;
- Culto;
- Banco;
- Registro Civil;
- Sala de espectáculos;
- Supermercado;
- Vivienda individual sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento;
- En el centro educacional:

**Usos permitidos:**

- Preescolar;
- Primaria.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento.
- En el centro deportivo:

**Usos permitidos:**

- Club social y deportivo.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento: 15% de la superficie total del centro deportivo.

**Zona 3:** El equipamiento comunitario podrá consistir en:

- Comisaría;
- Cuartel de Bomberos;
- Escuela preescolar, primaria, secundaria o técnica;
- Institutos de enseñanza;
- Centro cultural;
- Centro social;
- Centro religioso, templo, convento, seminario, casa de ejercicios espirituales.

**Zona 4:**

- En el área de espacios edificatorios de uso residencial:

**Usos permitidos:**

- Vivienda colectiva;
- Circulación peatonal y vehicular;
- Espacios libres de edificación, parquizados;
- Vivienda individual únicamente en calidad de uso complementario del comercio minorista o servicios;
- Subestaciones de servicios públicos.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento.
- En el área de espacios edificatorios de uso comercial.

**Usos permitidos:**

- Comercio minorista de abastecimiento diario;
- Servicios personales y familiares.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento vehicular interno;
- Área deportiva.

**5) Circulación:**

**Zona 2:** Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas.

Las circulaciones vehiculares serán de uso público y su superficie se considerará en el porcentaje destinado a circulación para la zona.

**Zona 4:** Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 100m como mínimo entre sí y a no menos de 50m de las esquinas.

**6) Observaciones:**

En el caso de reconstrucción de edificios existentes no se podrá superar la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

**5.4.6.8 Distrito U7 - Lugano III y IV <sup>(1)</sup>**

Las presentes normas rigen para la Parcela 19, Manzana 116B, Sección 68, Circ. 1. Ver Ley N° 2.103, B.O. N° 2.568, Publ. 17/11/2006.

**1) Delimitación y Zonificación:** Delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.7, entre las Avdas. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, Escalada, Cnel. Roca y Larrazábal.

Comprende dos áreas funcionales:

**A - Área verde de uso público:** 45% de la superficie total del distrito.

**B - Área de uso residencial y equipamiento:** 55% de la superficie total del distrito.

Del área de uso residencial se destinará para equipamiento a escala de sector urbano un 10% y para equipamiento a escala residencial un 20%, de esta última se destina para:

Socio-comunitario: 1%

Educacional: 38%

Comercio y servicio: 5%

Centro social-cultural y deportivo: 56%

Circulación vehicular: hasta un 20% de la superficie total del distrito.

**2) Tipología edilicia:** Se permitirá únicamente edificios de perímetro libre.

Área de uso residencial:

F.O.T. máximo = 2; F.O.S. = 40%

Área de equipamiento

Socio comunitario: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = 50%

Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = 50%

Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = 50%

Comercio y servicios: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%

Centro social, cultural y deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 6%.

*(1) Ver Decretos N° 6.360 del 31/10/1979, N° 7.602 del 28/12/1979 y Ordenanza N° 35.840 del 16/06/1980*

**3) Usos:**

En el área de uso residencial

**Usos permitidos:**

- Vivienda colectiva
- Circulación peatonal y vehicular
- Espacios libres parquizados.

**Usos requeridos:**

- Comercio y servicios
- Guardería
- Estacionamiento.

En el área de equipamiento

**Usos permitidos:**

- Socio comunitario (guardería, asociación vecinal)
- Centro asistencial
- Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición Masiva) Ley N° 123 C.R.E.
- Unidad sanitaria
- Preescolar
- Primaria
- Comercio y servicios
- Centro social, cultural y deportivo
- Vivienda individual y sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento.

**4) Circulaciones: Accesos y egresos**

Por Av. Escalada: Se permiten solamente dos accesos, a 100m como mínimo de sus intersecciones con Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y con Av. Cnel. Roca y a 500m como mínimo entre sí.

Por Av. Larrazábal: Se permiten cuatro accesos.

Los de los extremos estarán como mínimo a 200m de las intersecciones de Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Cnel. Roca y los dos restantes, en coincidencia con las arterias de penetración al Barrio Gral. Savio. Estas arterias de penetración al área deben ser de accesos y egresos controlados.

Se permiten los giros a la izquierda, desde y hacia el área, siempre que las arterias coincidan con las dársenas de giro existentes.

Por Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, se permite solamente un acceso al Conjunto Habitacional a 600m como máximo y a 300m como mínimo de su intersección con Av. Escalada.

Por Av. Cnel. Roca: Un acceso al Conjunto Habitacional a 400m como mínimo de su intersección con las Avdas. Escalada y Larrazábal.

**5) Observaciones:**

Los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del distrito deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

**5.4.6.9 Distrito U8 - Lugano V**

1) Delimitación: Delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.7

Comprende:

Lugano V: Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, Av. Escalada, Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, límite con el Distrito C3II, límite con el Distrito U31 y calle Batlle y Ordoñez. (Plano N° 5.4.6.7).

Se destinan los siguientes porcentajes:

Área de uso residencial: 70% de la superficie total del distrito.

Área de equipamiento: 15% de la superficie total del distrito.

De esta área de equipamiento, se destinará para uso:

Preescolar 12%

Primaria 28%

Comercio y Servicios 5%

Centro social, cultural y deportivo 55%.

Circulación: hasta un 15% de la superficie total del distrito.

2) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios de perímetro libre.

Área de uso residencial:

F.O.T. máximo = 1,6

F.O.S. = 40%

Área de uso público

Equipamiento educacional

Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = 50%

Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = 50%

Comercio y servicios: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%

Centro social, cultural y deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 6%.

3) Usos:

Área de uso residencial

**Usos permitidos:**

- Vivienda colectiva
- Circulación vehicular y peatonal
- Espacios libres parquizados.

**Usos requeridos:**

- Guardería
- Comercio diario
- Estacionamiento.

Área de equipamiento

**Usos permitidos:**

- Preescolar
- Primaria
- Comercio y servicios
- Centro social, cultural y deportivo

- Vivienda individual sólo como uso complementario.

**Usos requeridos:**

- Estacionamiento.

**4) Circulaciones: Accesos y egresos:**

Por Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz.

Se permite solamente un acceso al Conjunto Habitacional a 600m como máximo y 300m como mínimo de su intersección con Av. Escalada.

Esta arteria de penetración al área debe ser de acceso y egreso controlado.

No se permiten los giros a la izquierda desde y hacia Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz, manteniéndose la continuidad del separador físico existente entre Avdas. Escalada y Larrazábal.

Por Av. Escalada: No se permitirán accesos ni egresos a esta avenida. Cualquier posible calle interior del conjunto habitacional, perpendicular o paralela a Escalada debe mantener su trazado, como mínimo a 50m de distancia de la misma.

Por Pola: Se permite una penetración recta en el área, de 100m como máximo.

Por Cnel. M. Chilavert: Se permite una penetración recta en el área, de 300m como máximo.

Calle paralela a las vías del ferrocarril: Debe preverse una calle de 12m de ancho como mínimo, paralela a las vías del ferrocarril, que terminará o guiará su trazado a 50m como mínimo de Av. Escalada, a fin de evitar posibles egresos por dicha avenida.

**5) Observaciones:**

Los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del distrito, deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

**6) Normas Especiales:**

a) Ley N° 1.770, B.O. N° 2.281, Publ. 22/9/2005

Art. 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.

Art. 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° 1.770. A tal efecto se garantizará la participación vecinal.

Art. 3°: Encomiéndase 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.

Art. 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.

#### **5.4.6.10 Distrito U9 - Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E**

1) Delimitación y Zonificación: delimitado según Plano de Zonificación y Planos Nros. 5.4.6.10 a y 5.4.6.10 b.

Comprende cinco sectores:

Sector A - Barrio Ricchieri A: se destinará a uso residencial el 100% de superficie.

Sector AB - Barrio Ricchieri AB: se destinará a uso educativo el 100% de la superficie.

Sector B - Barrio Ricchieri B: se destinará para:

Área de uso residencial: 90% de la superficie del sector.

Área de equipamiento educacional: 10% de la superficie del sector.

De dicho porcentaje se destinará para: preescolar: 25%; primaria: 75%.

Sector C -Barrio Ricchieri C: se destinará para:

Área de uso residencial: 68% de la superficie del sector.

Área de equipamiento: 32% de la superficie del sector. De dicho porcentaje se destinará para:

- Socio comunitario: 33,5%.

- Educacional: 48,5%.

- Templo: 18%.

Sector E Barrio Cardenal Samoré

2) Tipología edilicia: se permitirá únicamente edificios de perímetro libre.

- En el Sector A:

FOT máximo = 1; FOS = 30%.

- En el sector AB:

FOT máximo = 1,2.

FOS = 80%.

- En el Sector B:

En el área de uso residencial: FOT máximo = 1,8; FOS = 40%.

En el centro educacional:

Preescolar: FOT máximo = 0,6; FOS = 50%.

Primaria: FOT máximo = 0,7; FOS = 50%.

- En el Sector C:

En el área de uso residencial: FOT máximo = 1,6; FOS = 40%.

En el área de equipamiento:

Socio comunitario: FOT máximo = 1; FOS = 80%.

Preescolar: FOT máximo = 0,6; FOS = 50%.

Primaria: FOT máximo = 0,7; FOS = 50%.

Templo: FOT máximo = 1; FOS = 80%.

3) Usos:

En el área residencial de los Sectores A, B y C

Usos permitidos:

Vivienda colectiva.

Circulaciones vehiculares y peatonales.

Espacios libres parqueados.

Usos requeridos:

Guardería.

Comercio diario.

Estacionamiento.

En el sector AB

Usos permitidos:

Educativo.

En el área de equipamiento del Sector B

Usos permitidos:

Preescolar.

Primaria.

Vivienda como uso complementario.

Usos requeridos:

Estacionamiento.

Área de equipamiento Sector C

Usos permitidos:

Socio comunitario (guardería, asoci. vecinal).

Centro asistencial.

Unidad sanitaria.

Preescolar.

Primaria.

Templo.

Vivienda sólo como uso complementario.

Usos requeridos:

Estacionamiento.

4) Observaciones:

- Para los Sectores A y C, en el caso de reconstrucción de edificios existentes no se podrá superar la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

- Para el Sector B, los proyectos de parcelamiento y de diseño urbanístico del distrito deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

5) Sector E - Barrio Cardenal Samoré

a) Delimitación: Delimitado por las Avdas. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane, Escalada y Castañares. Consta de 4 sectores según Plano N° 5.4.6.10 b).

b) Subdivisión: Según Plano N° 5.4.6.10 b).

Toda modificación del estado catastral actual deberá contar con la aprobación del Consejo.

c) Tipología edilicia y usos:

Sector I: edificios de perímetro libre.

FOS máx.: 55%.

FOT máx.: 4,2.  
Uso residencial exclusivo.  
Sector II:  
FOS máx.: 100%.  
FOT máx.: 2.  
Uso comercial exclusivo.  
Sector III:  
FOS máx.: 50%.  
FOT máx.: 0,7.  
Uso educacional - escuela primaria.  
Sector IV: Distrito UP de Zonificación, en un todo de acuerdo con las normas generales, artículo 5.4.10.

#### 5.4.6.11 Distrito U10 - Ante Puerto

- 1) Carácter: Zona de localización de edificios públicos.
- 2) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.11.
- 3) Subdivisión: Superficie mínima de parcela 2.500m<sup>2</sup> debiendo cumplir además lo establecido en el art. 3.2.4, inciso a).
- 4) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de perímetro libre.  
Disposiciones particulares  
Tejido: Se cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4, de acuerdo a:  
 $R = h/d = 3$   
 $r = h'/d' = 5$   
F.O.T. máximo = 5  
F.O.S. = 60%  
Retiros: Todas las construcciones deberán retirarse 5m como mínimo de la L.O.

#### 5) Usos

##### Usos permitidos:

- Oficina pública, con y sin acceso de público
- Policía
- Cuartel de bomberos
- Correo y/o telégrafo (sucursal)
- Biblioteca
- Museo
- Templo
- Exposición
- Gimnasio
- Supermercado
- Estación y subestación de transformación y conversión eléctrica
- Centrales y concentraciones telefónicas
- Playa de estacionamiento
- Sucursal de banco
- Terminal de ómnibus y colectivos de recorrido urbano
- Helipuerto

##### Usos requeridos:

- Estacionamiento

#### 5.4.6.12 Distrito U 11 - Puerto Madero (Ver I.O.)

- 1) Carácter: Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana en el más alto grado de diversidad, complementado con actividades residenciales y de esparcimiento.
- 2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12a)
- 3) Zonificación: Se divide en los siguientes subdistritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.
  - Subdistritos Residenciales:  
Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de preservar y garantizar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos compatibles con el residencial.
  - Subdistritos Centrales:  
Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativos, financieros, comerciales y de servicios.
  - Subdistritos de Equipamiento:

Se denominan así aquellas áreas donde se localizan equipamientos a escala urbana, regional y/o nacional.

• Subdistrito Urbanización Parque:

Se denominan así las áreas destinadas a espacios verdes de uso público.

4) Normas específicas para cada Subdistrito:

4.1 Subdistritos Residenciales

4.1.1 Subdistrito Residencial 1 (R1)

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

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

a) Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzanas 1L; 1M y 1N - Dique 4

Línea de frente interno = 14m

Podrá ocuparse hasta un 25% del Centro Libre de Manzana, siempre que el área ocupada sea compensada por igual superficie en el área edificable, debiendo a su vez verificar la relación  $r'' = h''/d'' = 1,5$ .

Altura máxima sobre L.O.: 23,60m a partir de la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde las L.O. y de 3m de altura. A partir de dicha altura, podrá materializarse un plano a 45° de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de 29,50m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Construcciones en el Centro Libre de Manzana: No se admitirá construcción alguna. Será obligatorio plantar y conservar árboles en el Centro Libre de Manzana.

La Figura N° 5.4.6.12 c) integra la documentación de estas manzanas.

b) Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzana 1J - Dique 4

• Sobre Av. Juana Manso.

Línea de Frente Interno = 20m

Altura máxima sobre L.O. = 23,60m a partir de la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde las L.O. y de 3m de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a 45° de pendiente hasta alcanzar un plano límite horizontal de 29,50m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Deberá darse cumplimiento a la ejecución de recova sobre el nivel plaza según lo graficado en la Figura N° 5.4.6.12 d).

• Sobre el resto de la manzana se permitirá un edificio destinado exclusivamente a estacionamiento, que tendrá como plano límite horizontal una altura de 1,20m desde la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro. Sobre este plano se deberá ejecutar una plaza a cargo del propietario del edificio de estacionamiento, según se indica en la Figura N° 5.4.6.12 d), la que deberá ser librada al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa, formalizada por escritura pública, simultáneamente con la traslativa de dominio.

El proyecto de la plaza deberá ser aprobado por el Consejo, debiendo dar cumplimiento a las obligaciones relativas a la recova y a la gradería, graficadas en la Figura N° 5.4.6.12 d).

4) Usos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

4.1.2 Subdistrito Residencial 2 (R2)

1) Carácter: Zona destinada al uso residencial de alta densificación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

a) Circunscripción 21 - Sección 98 Manzanas 1Q; 1Ñ; 1N; 1M; 1L y 1K - Dique 2  
Circunscripción 21 - Sección 98 Manzana 5G - Dique 3

Tejido:

Línea de frente interno: 14m.

Podrá ocuparse hasta un 25% del Centro Libre de Manzana, siempre que el área ocupada sea compensada por igual superficie en el área edificable, debiendo a su vez verificar la relación  $r'' = h''/d'' = 1,5$ .

Altura máxima sobre L.O. = 23,60m a partir de la cota de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde las L.O. y de 3m de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a 45° de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de 29,50m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Construcciones en el Centro Libre de Manzana: no se admitirá construcción alguna. Será obligatorio plantar y conservar árboles en el Centro Libre de Manzana.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

5) Observaciones:

En las Manzanas 5GA y 5GB deberá cederse al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle peatonal de 20m de ancho según Plano N° 5.4.6.12 b), debajo de la cual se permite la construcción de estacionamientos.

Los proyectos de obra que se aprobaran de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O N° 233 del 8/7/1997).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto: Tiempos límites y condiciones de cada etapa

c) Finalización de las obras:

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### 4.1.3 Subdistrito Residencial Costanero (RC)

1) Carácter: Zona destinada al uso residencial, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 - Sección 98 Manzana 1I - Dique 2.

Tejido:

Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano Suelo N° 5.4.6.12 b) que no podrán ser edificadas y deberán ser libradas al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = 12,40m por encima de la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a 45° de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de 17,60m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

5) Observaciones:

Los proyectos de obra que se aprobaran de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15

(quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/1997)

A tal efecto el P.E. por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

- a) Tiempo de inicio de las obras.
- b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
- c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### 4.2 Subdistritos Centrales

##### 4.2.1 Subdistrito Central 1 (C1)

1) **Carácter:** Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, compatible con la vivienda.

2) **Delimitación:** Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) **Tipología Edilicia:** Se permiten exclusivamente edificios de perímetro libre con o sin basamento.

**Disposiciones Particulares**

Circunscripción 21 - Sección 97 Manzanas 1P y 1Ñ - Dique 4

Circunscripción 21 - Sección 98 Manzanas 5L y 5M - Dique 3

Circunscripción 21 - Sección 98 Manzana 1T y Dique 2

**Basamento:**

Tendrá una altura máxima de 10m a contar desde la cota de la manzana, establecida por la Dirección de Catastro.

F.O.S. = 60%

**Edificios de Perímetro Libre:**

Se deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Distrito C1:

F.O.S. = 30%

F.O.T. máximo = 6

4) **Usos:**

Los que resulten de aplicar el Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

5) **Observaciones:**

El espacio urbano se contará a partir de los 3m por debajo de la cota de la manzana. Los proyectos de obra que se aprobaran para las Manzanas 5L y 5M, Dique 3 Manzana 1T, Dique 2 todas de la Sección 98, Circunscripción 21 y la Manzana 1P Dique 4 de la Sección 97, Circunscripción 21, de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de quince (15) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/97)

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

- a) Tiempo de inicio de las obras.
- b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
- c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

##### 4.2.2 Subdistrito Central 2 (C2)

1) **Carácter:** Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala nacional, regional y urbana, compatible con la vivienda.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación y Uso del Suelo N° 5.4.6.12 b)

3) **Tipología Edilicia:** Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

**Disposiciones Particulares**

Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzana 1H - Dique 4

Edificios de Perímetro Libre:

Se deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Distrito C1.

F.O.S. = 30%

Altura máxima sobre L.O. = 23,60m a contar sobre la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde las L.O. y de 3m de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a 45° de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de 29,50m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

F.O.T.: El que resulte de aplicar las normas de tejido.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar el Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

5) Observaciones:

Los proyectos de obra que se aprobaran de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/97).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará lo siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### 4.3 Subdistritos de Equipamiento

##### 4.3.1 Subdistrito Equipamiento General (EG)

1) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional compatible con la vivienda.

2) Delimitación: Según Plano.

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

a) Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzanas 5I 5F P3 y 5H - Dique 3

Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzana 1I - Dique 4

Tejido:

Se admite la ocupación total de la parcela.

Altura máxima sobre L.O. = 23,60m a partir de la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2m desde las L.O. y de 3m de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a 45° de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de 29,50m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 1R - Dique 2

Altura máxima = 11,60m

F.O.S. = 40%

F.O.T. = 1

4) Usos:

Los que resulten de aplicar el Cuadro de Usos 5.4.6.12.

5) Observaciones:

Los proyectos de obra que se aprobaran para las Manzanas 5I, 5F P3 y 5H, Dique 3 y Manzana 1R Dique 2, todas de la Sección 98, Circunscripción 21 de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/1997).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

- a) Tiempo de inicio de las obras.
- b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
- c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### **4.3.2 Subdistrito Equipamiento Especial (EE)**

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieran terrenos de grandes superficies.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) Disposiciones Particulares:

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 1B - Dique 1

Área destinada a la exposición, promoción y comercialización de productos a escala nacional, regional e internacional.

Tejido:

F.O.T. máximo = 3

F.O.S. = 65%

Del 65% asignado para el F.O.S., podrá destinarse 57% para edificios con altura máxima = 29,50m, y el restante 8% para edificios con altura máxima = 70m.

Deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Distrito.

Se deberá cumplimentar la relación  $R = h / d = 1,5$ , siendo  $d$  = distancia del edificio al borde de los espejos de agua del Dique 1 y  $h$  = altura del edificio.

Será obligatoria la cesión al dominio público de una franja continua de terreno de 31,20m de ancho, a contar desde el borde del espejo de agua y en toda su longitud, que será destinada a vía pública con áreas parqueizadas, a construir por cuenta y cargo del cedente. En su subsuelo, se admite la localización de estacionamiento vehicular.

En el área comprendida entre el espejo de agua, el Boulevard Rosario Vera Peñaloza, la prolongación virtual de la Av. Juana Manso y la Av. Elvira Rawson de Dellepiane, los volúmenes a edificar deberán dejar separaciones entre ellos. Estas separaciones tendrán un desarrollo lineal sobre la línea de construcción, no inferior al 30% del desarrollo total.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar el Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 1A - Dique 1.

Se permitirá la construcción de estacionamientos bajo la cota del terreno natural. Sobre el mismo se deberá ejecutar un parque librado al uso público, cuya obra será por cuenta y cargo del propietario y deberá incluir el desarrollo de su parqueización.

Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzana 1Q - Dique 4

Zona destinada al emplazamiento del campo deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires y al cumplimiento de lo dispuesto en el art. 3° de la Ordenanza N° 51.675 para el uso educación pública.

Le serán de aplicación las Disposiciones de la Ordenanza N° 33.919 (B.M. N° 15.673).

5) Observaciones:

Los proyectos de obra que se aprobaran para las Manzanas 1B y 1A Dique 1, Sección 98, Circunscripción 21, de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/1997).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

- a) Tiempo de inicio de las obras.
- b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.
- c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano

Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### **4.3.3 Subdistrito Equipamiento Costanero 1 (EC1)**

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzanas 5F P4 y 5F P1 - Dique 3

Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzana 1K - Dique 4

Tejido:

Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.4.6.12 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = 12,40m por encima de la cota de la parcela determinada, por la Dirección de Catastro.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a 45° de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de 17,60m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

El uso residencial sólo podrá admitirse sobre planta baja.

5) Observaciones:

■ Los proyectos de obra que se aprobaran de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O N° 233 del 8/7/97).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder, de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### **4.3.4 Subdistrito Equipamiento Costanero 2 (EC2)**

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos y servicios que den a un espacio libre de uso público y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia restringida del uso residencial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b).

3) Tipología Edilicia: Será la resultante de la aplicación de las disposiciones particulares.

Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 1J - Dique 2

Tejido:

Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.4.6.12 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = 12,40m por encima de la cota de la manzana determinada por la Dirección de Catastro.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a 45° de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de 17,60m desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Será obligatorio materializar una recova sobre la peatonal Pierina De Alessi y sobre la plaza pública de 3,50m de ancho y 3,30m de altura libre sobre la cota de la manzana.

**4) Usos:**

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.12.

**5) Observaciones:**

Los proyectos de obra que se aprobaran de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes, deberán ejecutarse dentro del plazo perentorio de 15 (quince) años contados a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 51.675 (B.O. N° 233 del 8/7/1997).

A tal efecto el P.E., por vía reglamentaria, determinará los siguientes extremos:

a) Tiempo de inicio de las obras.

b) Ritmo de avance de la concreción del proyecto. Tiempos límites y condiciones de cada etapa.

c) Finalización de las obras.

Transcurrido dicho plazo, sin que mediare cumplimiento y/u observancia de las condiciones precedentemente establecidas, el/los titular/es del/los derecho/s deberá/n ajustar la/s obra/s a las pautas, extremos y condiciones que surjan del Plan Urbano Ambiental. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieren corresponder de acuerdo al Régimen de Penalidades vigente.

#### **4.4 Subdistrito Edificios de Valor Patrimonial**

1) Carácter: Zona destinada a la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.12 b)

3) El conjunto de edificios indicados en el Plano N° 5.4.6.12 b), como de Valor Patrimonial, son de conservación obligatoria.

a) Ex Molinos Río de la Plata - Dique 2. Edificio industrial de ladrillos rojos  
Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 1P - Dique 2

Esta manzana contiene un edificio industrial de ladrillos rojos. La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente. No se admitirán construcciones nuevas sobre el resto de la manzana.

b) Molinos Río de la Plata - Dique 3.

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 5J - Dique 3. Edificio con 2 torres

Se deberá respetar el cuerpo principal del edificio con sus dos torres. Las construcciones existentes, adosadas al cuerpo principal hacia el norte y el este, deberán demolerse. En la planta baja, sobre la calle que separa esta manzana de la Manzana 5G, deberá materializarse una recova.

F.O.S. = 60%

F.O.T. Máximo = 4.

c) Ex Silo Junta Nacional de Granos. Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 5F P2 - Dique 3. Esta manzana contiene un silo de hormigón armado.

La propuesta de reciclaje deberá respetar la caja exterior existente.

Deberá ejecutarse una plaza que deberá ser librada al uso público. Esta obligación se ejecutará mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

d) Ex Chalet de la Cruz Roja - Arq. Andrés Kalnay. - Dique 3.

e) Ex Cervecería Munich - Museo de Telecomunicaciones. - Dique 3.

**4) Usos:**

Los usos propuestos deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

**5) Observaciones:**

Los proyectos de reciclaje y construcción nueva deberán estar sometidos a la aprobación del Consejo.

#### **4.5 Subdistrito Urbanización Parque (UP)**

1) Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes de uso público y acceso libre.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Uso del Suelo N° 5.4.6.12b)

3) Disposiciones Particulares

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzanas 1S y 1U - Dique 2

Circunscripción 21 - Sección 98 - Manzana 5K y Dique 3

Circunscripción 21 - Sección 97 - Manzanas 1R y 1S - Dique 4

Serán admisibles locales con una superficie máxima de 20m<sup>2</sup> que incluyan sanitarios de uso público, más un área de servicios cubierta por una pérgola con la que podrá completarse una superficie total de 60m<sup>2</sup>.

Estos locales tendrán una altura máxima de 2,50m y la pérgola de 3,50m, no pudiéndose superar este plano con instalaciones, carteles, ni construcciones accesorias. Deberá existir una separación mínima de 100m entre locales. Se admitirán usos complementarios que no alteren el carácter del distrito.

Serán admisibles locales destinados a estacionamiento, sanitarios de uso público, vestuario de personal de mantenimiento del parque, salas de máquinas y depósitos de herramientas, donde existan desniveles que permitan la generación de áreas útiles entre el nivel de cota del terreno y el nivel de suelo afectado al manto vegetal.

CUADRO DE USOS  RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD</b>							
<i>Correo Central y/o telégrafo y sucursales</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Estafeta postal</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Oficina descentralizada (R.Civil, D.G.I., etc.)</i>	2	2	2	*	*	*	*
<i>Oficinas públicas (con acceso de público)</i>					*	*	
<i>Oficinas públicas (sin acceso de público)</i>					*	*	
<i>Policía (Comisaría)</i>	*	*	*		*		
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>							
<i>Sin depósito (Exposición y venta)</i>				*	*		*
<b>COMERCIO MINORISTA</b>							
<i>Almacenes navales</i>				*	*		*
<i>Antigüedades</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Artículos Deportes, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrum. de precisión científicos y musicales</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones</i>				*	*		*
<i>Autoservicio de alimentos</i>	*	*	*		*		
<i>Bazar, Platería, Cristalería, artef. de Iluminación y del hogar</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Cerrajería</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Cuadros, marcos y espejos</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Farmacia, herboristería</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Florería, plantas de interior</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Galerías Comerciales, Autoservicio de productos no alimenticios</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Joyería y Relojería</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)</i>				*	*		*
<i>Máquinas de oficina</i>				*	*	I	*

CUADRO DE USOS	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>Materiales de Construcción clase I</i>				*	*		*
<i>Mercería, botonería, etc.</i>	*	*	2	*	*	1	*
<i>Muebles de madera y mimbre</i>				*	*	1	*
<i>Óptica y Fotografía</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Papeles pintados, pinturerías</i>				*	*	1	*
<i>Paseo de compras y grandes tiendas</i>	2	2	2	*	*	1	*
<i>Perfumería, artículos de limpieza y tocador</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados, supermercados y autoservicios)</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Quioscos</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Reactivos, aparatos para laboratorios de análisis clínicos</i>				*			*
<i>Rodados, bicicletas, motocicletas</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Santerías, artículos de culto y rituales</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería</i>	*	*	*	*	*	1	
<i>Supermercado</i>	2	2	2	*	*		*
<i>Textiles, pieles, cueros, art. personales, para el hogar y afines. Regalos</i>	*	*	*	*	*	1	*
<i>Venta de animales domésticos, específicos veterinarios, artículos para animales domésticos</i>				*		1	*
<i>Vidrios y espejos</i>	*	*	*	*		1	*
<b>CULTURA CULTO Y ESPARCIMIENTO</b>							
<i>Biblioteca Central</i>					*		*
<i>Biblioteca local</i>	*			*	*	1	*
<i>Café Concert, boîte, salón de baile, casas de fiestas</i>	2			*	*	1	*
<i>Cancha de tenis, frontón con raqueta</i>					*	*	
<i>Cine, cine-teatro, teatro y auditorio</i>				*	*	1	*
<i>Club deportivo con instalaciones al aire libre, cancha de golf</i>	*			*	*		*
<i>Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)</i>				*	*		*
<i>Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales</i>				*	*	*	*
<i>Galería de arte</i>	*			*	*	1	*

CUADRO DE USOS	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>Gimnasio</i>	*			*	*	*	*
<i>Interpretaciones musicales, exposiciones de artes plásticas, cine infantil y documental</i>	*			*	*	*	*
<i>Acuario</i>					C		C
<i>Museo Clase I (Colecciones permanentes y temporarias)</i>				C	*		*
<i>Museo Clase II (cond. por el inmueble)</i>				*	*	*	*
<i>Natatorio</i>				*	*	I	*
<i>Pista de patinaje</i>				*	*	I	*
<i>Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en gral.</i>	*			*	*	I	*
<i>Sala de patinaje, patinaje sobre hielo</i>	*				*	I	*
<i>Sala de recreación</i>				*	*	I	*
<i>Salón de exposición</i>				*	*	I	*
<i>Templo</i>	*			*			*
<b>EDUCACIÓN</b>							
<i>Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) Con o sin formación laboral</i>	*	*	*	*			*
<i>Escuela Infantil, Jardín Maternal</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Instituto de investigación sin laboratorio</i>				*	*	*	*
<i>Institutos técnicos, academias</i>	*	*	*	*		*	*
<i>Jardín de Infantes</i>	*	*	*	*			*
<i>Escuela Primaria</i>	*	*	*	*			*
<i>Escuela de Educación Media</i>	*	*	*	*			*
<i>Universitaria y Superior no universitaria</i>				*	*	*	*
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>							
<i>Centrales y Concentraciones telefónicas</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Subestación transformadora de energía eléctrica</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Planta de tratamiento de líquidos cloacales</i>	*	*	*	*		*	*
<b>RESIDENCIA</b>							
<i>Baulera</i>	*	*	*	*		*	*

CUADRO DE USOS  RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>Residencia Geriátrica</i>	*	*	*	*			*
<i>Vivienda Colectiva</i>	*	*	*	*		*	*
<i>Vivienda Individual</i>	*	*	*	*			*
<b>SANIDAD</b>							
<i>Centro o servicio médico u odontológico</i>	2	2	2	*		*	*
<i>Clínicas, sanatorios, institutos privados</i>				*		*	*
<i>Instituciones de asistencia social</i>				*		*	*
<i>Prestación de primeros auxilios, consultorio externo</i>	*	*	*	*	*	*	*
<b>SERVICIOS</b>							
<i>Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode, inmobiliaria</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Agencia alquiler de películas y videocasetes.</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Agencia de informaciones y noticias</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Agencia de Seguros. Casa de cambio</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Agencia de Taxímetros y Remises con vehículos en espera</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Agencia de trámites ante organismos administrativos</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Alimentac. en general, cantina, restaurant, pizzería, grill</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Banco. Casa central y sucursales</i>	2	2	2	*	*	*	*
<i>Oficinas crediticias, financieras y Cooperativas</i>	2	2	2	*	*	*	*
<i>Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Bolsa de Valores y de Comercio</i>					*	*	
<i>Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico excepto imprentas</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Editorial (sin depósito ni imprenta)</i>				*	*	*	*
<i>Estación de radio y/o televisión</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Estación de servicio</i>							*
<i>Estudio de grabación y sonido</i>				*	*	*	*
<i>Estudio de radio y/o televisión</i>				*	*	*	*
<i>Estudios y consultorios profesionales. Oficinas consultoras</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)</i>	*	*	*	*			*

CUADRO DE USOS	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>Fúnebres (oficinas)</i>				*		*	*
<i>Fúnebres (con depósito y/o garaje)</i>				*		I	*
<i>Fúnebres (con garaje sin depósito)</i>				*		I	*
<i>Garaje</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Guardería náutica</i>				*	*		*
<i>Albergue Transitorio</i>				C			C
<i>Hoteles y otros lugares de alojamiento</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Institutos de higiene y estética, salón de belleza</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Laboratorio de análisis clínicos</i>	*	*	*	*		*	*
<i>Laboratorio de análisis no industriales</i>				*		*	*
<i>Lavandería mecánica, autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavar, secado y planchado</i>	*	*	*	*		I	*
<i>Oficina comercial</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Personales directos en general</i>				*	*	*	*
<i>Peletería y guardado de pieles</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Peluquería y barbería</i>	*	*	*	*	*	I	*
<i>Peluquería y otros servicios para animales domésticos</i>	*	*	*	*			*
<i>Playa de estacionamiento</i>	*	*		*	*	*	*
<i>Procesamiento de datos</i>				*	*	*	*
<i>Receptoría de ropas para limpiar, tintorería</i>	*	*	*	*	*	I	
<i>Velatorios</i>	*	*	*	*		I	*
<i>Venta y reparación de calzado</i>	*	*	*	*	*	I	*
<b>TRANSPORTE</b>							
<i>Estación intermedia de subterráneos</i>	*	*	*	*	*	*	*
<i>Estación terminal de transporte pre aéreo</i>					*	I	
<i>Estación terminal de subterráneos</i>				*	*		*
<i>Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento</i>	*	*	*				
<i>Garaje de línea de subterráneo</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Helipuerto</i>					*		*
<i>Talleres de línea de subterráneos</i>	*	*	*	*		*	*

CUADRO DE USOS	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>Transporte de caudales con estacionamiento cubierto</i>				*			*
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS</b>							
<i>Elaboración de helados con venta directa al público</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Fabricación de masas y productos de pastelería</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Elaboración de productos de panadería con venta directa al público</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Elaboración de pastas frescas con venta directa al público</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Fraccionamiento y/o envasados de bombones, caramelos y/o confituras</i>	*	*	*	*	*		*
<i>Elaboración de café, té, mate cocido para venta ambulante</i>	*	*	*	*		*	*
<b>TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO</b>							
<i>Confeción de ropa de cama y mantelería</i>				*			*
<i>Confeción de cortinas, tapicería y pasamanería</i>	*	*	*	*			*
<i>Talleres de bordados, vainillado, ojalado y zurcido</i>	*	*	*	*			*
<i>Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar</i>	*	*	*	*			*
<i>Acabado de tejidos de punto</i>	*	*	*	*			*
<i>Confeción de prendas de vestir, de piel, de cuero, de impermeables y pilotos, de uniformes y accesorios, de camisas y ropa interior, sastrería</i>	*	*	*	*			*
<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>	*	*	*	*		*	*
<i>Armado y reparación de calculadoras y computadoras</i>	*	*	*	*		*	*
<i>Reparación de máquinas de escribir e instrumentos musicales</i>							
<b>FABRICACIÓN DE EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTÍFICO, INST. DE MEDICIÓN Y CONTROL, APARATOS FOTOGRÁFICOS Y DE ÓPTICA</b>							
<i>Fabricación de instrumentos y suministros para cirugía general, dental y medicinal.</i>		*	*	*			*
<i>Armado y reparación de instrumentos de precisión e instrumentación analítica</i>		*	*	*			*
<i>Fabricación de lentes, armazones y artículos oftálmicos e instrumentos ópticos para uso científico y médico.</i>		*	*	*			*
<i>Fabricación de artículos y aparatos de fotografía (excluido placas y papel sensible)</i>		*	*	*			*
<i>Fabricación de aparatos de relojería industrial, relojes eléctricos y electrónicos, a péndulo o cuerda, piezas, cajas y accesorios.</i>		*	*	*			*
<i>Fabricación de joyas, platerías y artículos enchapados, excepto</i>		*	*	*			*

CUADRO DE USOS RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
<i>galvanoplastía</i>							
<i>Estampado en medallas y similares</i>		*	*	*			*
<i>Fabricación de joyas de fantasías y novedades, paraguas y bastones, flores y plantas artificiales</i>		*	*	*			*

REFERENCIAS

\* Permitido

1 Sólo permitido en basamento

2 Sólo se permite el uso en Avenidas

C El Consejo efectuará, en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente.

**5.4.6.13 Distrito U12 - Catalinas Sur** <sup>(1) (2)</sup>

1) Delimitación y zonificación: El distrito queda delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.13. Comprende las siguientes áreas funcionales:

Área de uso residencial: 75% de la sup. total;

Área de uso público: 25% de la superficie total.

2) Subdivisión: Según Plano de la Dirección de Catastro N-402-66.

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

Disposiciones particulares

a) Área de uso residencial

F.O.T. máximo = 2,5; F.O.S. = 30%

b) Área de uso público

Centro educacional

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 60%

Templo con escuela parroquial

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 40%

Centro Comercial

F.O.T. máximo = 2; F.O.S. = 80%

Centro Deportivo

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 6%

4) Usos:

- En el área residencial

**Usos permitidos**

Vivienda colectiva

Vivienda individual

Circulación vehicular y peatonal

Espacios libres

**Usos requeridos**

Estacionamiento

- En el área de uso público

Centro educacional

(1) Designado como Barrio Alfredo L. Palacios por Ordenanza N° 40.446, B.M. N° 17.458.

(2) Ver Ordenanza N° 40.305, B.M. N° 17.465.

**Usos permitidos**

Preescolar

Escuela primaria

**Usos requeridos**

Estacionamiento

Templo con escuela parroquial

**Usos permitidos**

Templo

Preescolar  
Escuela primaria

**Usos requeridos**

Estacionamiento  
Centro comercial

**Usos permitidos**

Galería comercial  
Supermercado  
Feria internada

**Usos requeridos**

Estacionamiento  
Dársena para carga y descarga  
Centro deportivo

**Usos permitidos**

Esparcimiento activo

**Usos requeridos**

Estacionamiento: 15% de la superficie total del terreno destinado al centro deportivo.

**5) Observaciones:**

En el caso de la reconstrucción de los edificios existentes, no podrá superarse la superficie cubierta ni la altura de los edificios que se sustituyan.

**Normas Especiales**

a) Ordenanza 40.305 B.M. N° 17.465, Publ. 4/2/985

Artículo 1° - Derógase la Ordenanza N° 38.923 (B.M. N° 17.030).

Artículo 2° - Los terrenos mencionados en la Ordenanza N° 38.923 <sup>(1)</sup> serán destinados a la construcción de viviendas con un área abierta para plaza pública.

**5.4.6.14 Distrito U13 - Catalinas Norte <sup>(2)</sup>**

1) Delimitación: Delimitado por las Avdas. Leandro N. Alem, Eduardo Madero, Córdoba y calle San Martín, según Plano N° 5.4.6.14.

2) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido, según Plano N° 7.781 de la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo. En el Cuadro N° 5.4.6.14, se aclaran la correspondencia de nomenclatura parcelaria con la asignada por estas normas, junto con los usos propuestos para cada parcela.

Las superficies restantes de terreno dentro del deslinde indicado en el Plano N° 5.4.6.14 se destinarán a vía pública y a parque y serán de uso público.

3) Tipología edilicia: Las parcelas comprendidas en el Distrito quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las propias de este Distrito, las que se especifican en estas normas como restricciones al dominio y cargas reales.

Los Planos generales Nros. 7.781, 7.782 y los Planos individuales de cada parcela N° 7.783, 7.785, 7.786, 7.787, 7.788, 7.789, 7.790, 7.791 y 7.792, confeccionados por la ex Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, integran la documentación de este Distrito.

- Los edificios que se levanten en las Parcelas L - 2, L - 4, L - 5, L - 6, L - 7, L - 8, L - 9, L - 11, se compondrán de un basamento obligatorio y un edificio de perímetro libre, con altura mínima indicada para cada caso en el plano individual de la parcela.

- El edificio que se levante en la Parcela L - 12 se compondrá de un edificio de perímetro libre que se confundirá con su basamento.

- Las características de la edificación para las Parcelas LM1, LM10 y LM13, son las previstas en la documentación agregada a la Ordenanza N° 34.149, B.M. N° 15.761.

Las demás superficies sólo podrán destinarse a áreas de parque en la forma indicada en el Plano N° 7.782, del Consejo.

*1) Los terrenos de referencia pertenecen a la Manzana 112, Sección 6, Circunscripción 4, Barrio "Catalinas Sur", hoy "Alfredo Palacios".*

*2) Ver Decreto N° 4.603/86, artículos 1° y 2°.*

**Disposiciones particulares**

**a) Área edificable permitida:**

- En basamento

- El área edificable de las Parcelas L - 12, L - 4, L - 5, L - 6, L - 7, L - 8 y L - 11 es la comprendida entre las líneas de edificación, las divisorias laterales de la parcela y la línea de retiro de fondo si lo hubiera, según lo indicado en los Planos N° 7.783, 7.785, 7.786, 7.787, 7.788, 7.789, 7.790 y 7.791, respectivamente.

- En la Parcela L - 2 se deberá edificar la planta baja, hasta una altura de 4m sobre el solado, dejando libre la máxima transparencia posible. Del área edificable en planta baja sólo se podrá destinar el 50% a locales. El 50% restante deberá permanecer libre de paramentos y destinada a integrar el jardín o formará patios cubiertos.

- El área edificable del basamento en la Parcela L - 12, es la comprendida en la proyección del perímetro del edificio de perímetro libre, y se edificará sobre pilotes. De esta área sólo se podrá destinar el 50% al uso de hall de entrada, vestíbulo de ascensores, entrada cochera, sala de reuniones, vivienda del encargado y portería. El 50% deberá permanecer libre de edificación destinado a integrar el jardín o formará patios cubiertos. Si es vidriada puede ocupar el 100%.

- En edificios de perímetro libre:

- El área edificable máxima en edificios de perímetro libre es la que se indica en los planos de cada parcela, y está en función del factor de ocupación del terreno y de la altura mínima fijada para los edificios de perímetro libre. Dicha área podrá variar su forma y dimensiones para lograr mayor altura de edificio siempre que: se mantenga dentro de la zona de apoyo del edificio de perímetro libre (M.N.O.P.) referida al Plano N° 7.781/82, que toque por lo menos en un punto de cada uno de los ejes S. y N., y que cumpla con el factor de ocupación fijado para la parcela. Se permitirán plantas circulares, ovaladas o rectangulares, u otras, siempre que presenten figuras regulares en su envolvente.

- b) Superficie edificable en las parcelas:

La superficie edificable en las distintas parcelas de este "Conjunto Urbanístico" será determinada por: el producto del área del terreno multiplicado por el factor de ocupación del mismo (F.O.T.), que se determine en el cuadro que a continuación se detalla:

<i>Parcelas</i>	<i>F.O.T.</i>
<i>L - 4, L - 8 y L - 12</i>	<i>6</i>
<i>L - 2, L - 5, L - 6, L - 7, L - 9 y L - 11</i>	<i>8</i>

- c) Patios:

Los patios que servirán para proporcionar iluminación y ventilación a los locales de los edificios del Distrito responderán, según su ubicación, a las siguientes características:

- En basamento:

Se permitirán patios interiores (cerrados por los cuatro costados) en los basamentos de los edificios de perímetro libre, sin que por ello la reducción de las superficies cubiertas en cada piso pueda compensarse con la mayor altura. Un patio interior tendrá como mínimo 4m por 6m, medidas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si el patio se prolongara en el edificio de perímetro libre y éste lo abrazara longitudinalmente, dentro del basamento será de 10m.

- En edificios de perímetro libre:

En los edificios de perímetro libre no se permitirán patios interiores. Los patios podrán ser de frente, contrafrente o lateral. La abertura mínima de un patio de frente, contrafrente o lateral será de 7,50m y la profundidad máxima no será mayor que una vez y media su abertura.

- Iluminación y ventilación:

Los patios de basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación hasta el nivel de la cota "cero" del Conjunto Urbanístico, o sea hasta 14,40m a contar del borde superior del patio. Por debajo de esta cota sólo serán aptos para servir a locales de segunda y cuarta clase.

- d) Alturas permitidas en las parcelas:

La altura de la edificación dentro del perfil permitido para las parcelas, es la que a continuación se detalla:

- Altura de basamento:

La altura del basamento será obligatoria y medida en el plano de la línea de edificación sobre el punto más alto del terreno del conjunto urbanístico, que será determinada por la Dirección de Catastro, y sólo puede ser rebasada por un parapeto transparente retirado 0,20m de ese plano. Sobre el plano horizontal o azotea del basamento no puede haber construcción alguna salvo el edificio de perímetro libre en los casos en que así se autoriza.

- Para las Parcelas L - 2, L - 4, L - 5, L - 6, L - 7, L - 8, L - 9 y L - 11, la altura del basamento será de 11,60m.

- Para la Parcela L - 12 la altura del basamento será de 8,80m.

- Altura de los edificios de perímetro libre:

Sobre el plano horizontal que limita el basamento en las parcelas donde se autorizan edificios de perímetro libre, y medidas desde el "cero" del Conjunto Urbanístico, las alturas mínimas serán las siguientes:

- En las Parcelas L - 2, L - 6, L - 7, L - 9, L - 11 y L - 12, altura mínima 73m.
- En las Parcelas L - 4 y L - 8, altura mínima 48m.

Estas alturas podrán superarse cuando resulte necesario para completar el máximo de la superficie cubierta edificable permitida para la parcela.

Del Plano Límite así conseguido sólo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, chimeneas, salidas de escalera, cabinas de maquinarias de ascensores, salas de calderas o similares hasta un máximo de 7m de altura, siempre que ellos sean tratados en forma de un conjunto arquitectónico o detrás de paramentos verticales.

**e) Retiros:**

- En las Parcelas L - 4, L - 5, L - 6, L - 7, L - 8 y L - 9 deberá dejarse en el fondo de las mismas junto a la línea divisoria con la Parcela vecina en el contrafrente, y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno destinada a jardín, de profundidad 12m tal como se determina en el Plano N° 7.782 del Consejo.

- En la Parcela L - 11, deberá dejarse junto a la L.O. frentista a la Av. Leandro N. Alem y por todo el ancho de la parcela, una franja de terreno sin edificar destinada a jardín de profundidad 24m tal como lo determina el Plano N° 7.782. Además la Parcela L - 11 deberá dejar junto a la L.O. sobre la Av. Eduardo Madero una franja de terreno también sin edificar y destinada a jardín, de profundidad y dimensiones variables que se determinan en el referido Plano N° 7.782.

- En la Parcela L - 12 fuera de la proyección del edificio de perímetro libre deberá destinarse toda la superficie del terreno a jardín, integrando su composición con los jardines y parques linderos de propiedad del Gobierno o privada.

**f) Servidumbre:**

- Se establecerá una servidumbre de paso contigua a las divisorias con las Parcelas vecinas L - 2 y L - 4, a nivel de la acera, de 6m de ancho mínimo, en la Parcela LM1, de acuerdo a lo graficado en el Plano N° 7.782.

- Se establecerá una servidumbre de paso contigua a la divisoria con la Parcela vecina L - 11, a nivel de la acera, de 6m de ancho mínimo, en la parcela LM10, de acuerdo a lo graficado en el Plano N° 7.782.

**4) Usos:**

**Usos permitidos:**

Salvo las excepciones que se indican en los párrafos siguientes, los usos, en los edificios que se levantarán en la "Zona Catalinas Norte" serán los admitidos para el Distrito C2, con excepción de Comercio Mayorista, Mercado, Sanatorio, Hotel por horas.

- Los edificios que se levanten en las Parcelas LM-1, LM-10 y LM-13, sólo podrán destinarse a la guarda de automóviles y las instalaciones complementarias de ese uso principal, tales como estación de servicio, etc.

**Usos requeridos:**

Guarda de Automotores: En todas las parcelas, sin distinción, es obligatoria la construcción de locales destinados a la guarda de automotores, en subsuelo y/o en el basamento.

Deberá preverse una cochera cada cinco departamentos y/o una cochera por cada 250m<sup>2</sup> de superficie de locales de comercio o de oficinas, incluyendo las circulaciones horizontales.

**5) Tratamiento arquitectónico:**

Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanque, casilla de máquina, salas de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas macizas, traslúcidas o caladas, paralelas a las caras del edificio. Pueden adoptar otras formas que persigan el mismo objeto siempre que sean tratados en forma arquitectónica y merezcan la aprobación del Consejo.

**6) Cercas y Aceras**

**a) Obligación de ejecutar cercas:**

En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas.

En caso de cercar la parcela sólo se permitirá hacerlo con cerco vivo, muro de contención de albañilería, piedra, mármol, etc., o en forma de talud, hasta una altura total de 0,80m máxima. El estilo y tipo de cada cerca está sujeto a aprobación y deberá integrar la arquitectura de conjunto tanto del edificio como de la jardinería.

**b) Aceras:**

Todas las aceras comprendidas en el Distrito serán ejecutadas por el Gobierno de acuerdo con la traza indicada en el Plano N° 7.782, con cargo a los compradores que resulten frentistas.

**7) Exigencias varias:**

a) Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente a la parcela, no se permitirá edificar locales de trabajo o habitables. Sólo serán permitidos locales para guarda de automotores y servicios centrales del edificio o depósito de locales comerciales ubicados en la parcela si los hubiera.

b) El Consejo será el encargado de regular los valores plásticos arquitectónicos, y a tal efecto los propietarios, a través de sus profesionales, se pondrán en contacto con la misma para determinar la arquitectura a adoptar.

**8) Observaciones:**

Son también aplicables en el Distrito las disposiciones de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza N° 23.674 (B.M. N° 13.326).
- Ordenanza N° 23.804 (B.M. N° 13.370).
- Ordenanza N° 24.059 (B.M. N° 13.447).
- Ordenanza N° 24.639 (B.M. N° 13.668).
- Ordenanza N° 24.687 (B.M. N° 13.694).
- Ordenanza N° 24.804 (B.M. N° 13.719).
- Ordenanza N° 34.149 (B.M. N° 15.761).

**Normas Especiales**

a) D.M. N° 4.603/86 B.M. N° 17.858 Publ.1°/9/986

Artículo 1° - Apruébase las normas urbanísticas particulares que como Anexo forman parte integrante del presente.

Artículo 2° - Las normas particulares que se aprueban se dictan con relación a las parcelas descritas en los arts. 1° y 2° de la Ordenanza N° 41.164.

**ANEXO**

**CATALINAS NORTE - NORMAS URBANÍSTICAS LOTE 13a) Y 13b)**

Artículo 1° - Límites y características.

El lote 13a) surge del englobamiento de los lotes 2 y 4 (Plano N° 243-C-1968) y su superficie de 7.403,69m<sup>2</sup> resulta de la sumatoria de las superficies individuales de los predios. El lote 13b) surge del englobamiento de la parcela 13 con la zona indicada en el plano N° 2.602-7 con la letra A y su superficie de 5.848m<sup>2</sup> surge de la sumatoria del área de la parcela I del lote 13 (superficie igual a 2.722,88m<sup>2</sup>) y de la superficie de la zona A (aproximadamente 3.125,22m<sup>2</sup>).

Artículo 2° - Generalidades para la edificación.

La edificación en estos predios queda sometida a las disposiciones generales del Código de Planeamiento Urbano y las particulares que se especifican en el presente.

El Plano N° 1.946-84 del Consejo de Planificación Urbana integra y forma parte de esta documentación y el Plano N° 2.602-7 de la ex Dirección General de Obras Públicas obra como antecedente.

Artículo 3° - Usos permitidos.

Serán permitidos en los lotes 13a) y 13b) los usos que admite el Distrito C3 del Código de Planeamiento Urbano, prohibiéndose los clubes deportivos, comercios mayoristas, mercados, clínicas y hospitales, hoteles alojamiento y velatorios, depósitos e industrias, excepto las de Clase 6.

Artículo 4° - Características de la edificación.

La edificación se compondrá de edificios de perímetro libre con basamento optativo.

Artículo 5° - Altura de la edificación.

Basamento: En el caso de construirse basamento su altura máxima será de 11,60m medidos desde el punto 0,00 del Conjunto Urbanístico Catalinas Norte.

Edificios de perímetro libre: En cada lote la altura mínima de por lo menos uno de los edificios que se construya será de 73m medidos desde 0,00 del Conjunto Urbanístico.

Artículo 6° - Área edificable.

En lote 13a).

En basamento: El área de proyección del mismo será limitada por los retiros obligatorios.

En planta baja:

a) El área cerrada podrá ocupar hasta un 60% de la proyección de basamento permitido;

b) Deberá dejarse una zona de retiro obligatorio mínimo de 10m de profundidad respecto a las líneas de proyección del basamento en por lo menos 50% de su desarrollo;

c) Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público una franja de 6m de ancho indicado en Plano N° 1.946-84.

Edificios de perímetro libre: El área edificable estará determinada por los retiros obligatorios de las líneas municipales y líneas divisorias de predios según Plano N° 1.946-84-CPU cuyos valores 6m, 12m, 31m tienen carácter de mínimos.

En lote 13b).

● La proyección de los volúmenes edificables por arriba de la cota del predio quedará inscripta en un rectángulo regular con su eje mayor orientado en sentido NO-SE y cuyos lados, que miden 53m y 38m, serán paralelos a las divisorias del ex lote 1, guardando los mínimos retiros obligatorios de 6m y 12m de las líneas divisorias que se indican en el Plano N° 1.946-CPU-84.

- La recta que limita el área edificable sobre la ex zona A podrá ser sustituida por una poligonal siempre que:

- a) Ninguno de los puntos de la misma avance más allá de una paralela trazada a 10m de la divisoria entre el ex Lote 1 y la ex Zona A y mantenga una distancia mínima de 6m con respecto a la Línea Municipal de la Av. Leandro N. Alem;

- b) Se mantenga la misma superficie total de área edificable determinada por el rectángulo regular que se especifica en el primer párrafo.

- En planta baja el área cerrada podrá ocupar hasta un 60% de la proyección horizontal de los pisos superiores.

- Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público la zona de 6m y 12m de ancho indicada en el Plano N° 1.946-CPU-84.

En subsuelo:

- Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente al predio, y en toda la superficie del mismo, sólo serán permitidos locales para guarda de automotores, servicios centrales del edificio y depósitos de locales comerciales ubicados en el predio si lo hubiera.

- Como variantes y dentro del 60% de la superficie del predio, excluida la de la senda peatonal, se permitirán locales de trabajo, habitables y vestíbulos como volúmenes complementarios de la planta baja y hasta la cota -4m. Los locales del subsuelo no podrán sobre elevar su volumen en el área no edificable en planta baja excepto en correspondencia con los lucernarios a que alude el art. 12.

Artículo 7° - Factor de Ocupación Total.

El factor de Ocupación Total será siete (7) en cada lote.

Artículo 8° - Áreas descubiertas.

- a) En los basamentos, para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, se permitirán patios interiores (cerrados por cuatro costados) que tengan como mínimo 6,00 x 4m medidas éstas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si uno o más de los paramentos del patio se prolonga en el edificio del perímetro libre el lado libre, será de 10m.

- b) A los efectos del dimensionamiento de las áreas descubiertas aptas para proporcionar iluminación y ventilación de los locales, entre paramentos verticales de edificios de perímetro libre edificados en una misma parcela, se deberá cumplir la relación  $h'''/d''' = 2,5$  siendo  $h'''$  la semisuma de las alturas de ambos paramentos y  $d'''$  la separación entre los mismos, no pudiendo ser esta separación en ningún caso inferior a 12m

Artículo 9° - Iluminación y ventilación de los locales ubicados en el basamento de un edificio.

Los patios del basamento son aptos para proporcionar iluminación y ventilación a locales de cualquier categoría hasta el nivel de la cota 0,00m que corresponde al punto más alto del conjunto urbanístico Catalinas Norte. Más abajo de esa cota serán aptos para servir a locales de 2°, 3° y 4° categorías.

Artículo 10 - Tratamiento arquitectónico de las construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares que coronan el edificio como tanque, casilla de máquina, sala de calderas, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultos por pantallas (macizas, traslúcidas o caladas) o adoptarse otras formas que persiguen el mismo objeto siempre que sean tratadas en forma arquitectónica y merezcan la aprobación a que alude el art. 12.

Artículo 11 - Tratamiento arquitectónico de los edificios y los espacios libres.

La arquitectura, su tratamiento y el empleo de materiales para cada edificio serán tales que conformen una arquitectura de valores plásticos relevantes y equilibrados, de manera que cada edificio guarde una composición arquitectónica acorde con la importancia del Conjunto Catalinas Norte.

Los espacios reservados a paso peatonal público serán tratados con solados adecuados a tal efecto.

Las superficies del terreno comprendidas en los retiros mínimos obligatorios y todas las áreas libres de edificación serán jardinizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos salvo las especificadas en el art. 14, inc. a).

Hasta un 20% de las superficies libres y de las comprendidas en los retiros obligatorios, excluidos los pasos peatonales, podrán ser ocupados con lucernarios cuya cubierta se eleve por sobre nivel del terreno y sujetos a la aprobación de los organismos que en este art. se determina.

El Consejo de Planificación Urbana será el organismo encargado de evaluar los valores y tratamientos indicados en este artículo, y a tal efecto, los propietarios a través de sus técnicos profesionales se pondrán en contacto con el mismo para determinar la arquitectura a adoptar.

Los planos deberán ser aprobados por el Consejo de Planificación Urbana, con respecto a los valores y tratamiento antes expuestos y por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con respecto al resto de las disposiciones en vigor.

Artículo N° 12 - Cercos y aceras.

a) Obligación de ejecutar cercos: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercos divisorios con la vía pública;

b) Aceras: Serán realizadas de acuerdo con la Ordenanza N° 24.250 (B.M. N° 13.537) y su modificatoria N° 24.763 (B.M. N° 13.537).

Artículo 13 - Disposiciones varias.

a) Guarda de automotores: Se proveerá obligatoriamente una superficie cubierta destinada a garaje no menor que el 20% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del predio, pudiéndose con ese objeto ocupar bajo nivel la totalidad de la superficie del predio. Será permitido el ingreso de vehículos automotores desde cualquiera de las vías de circulación vehicular que rodean al predio. Las áreas libres determinadas por los retiros mínimos obligatorios y superficies no edificables podrán ser utilizadas para el ingreso de vehículos a subsuelos o por algún acceso y apeadero especial a nivel sujeto a la aprobación del Consejo de Planificación Urbana que establece el art. 12;

b) Se admitirán sobre basamento construcciones livianas y transparentes que podrán alcanzar la cota más 14,60m debiéndose alejar 6m de todo borde edificado;

c) Se podrá rebasar la cota de más de 11,60m de basamento para la salida de conductos, ventilaciones y lucernarios, tratados en forma arquitectónica y retirados 6m de todo borde edificado;

d) Se podrá ocupar la superficie libre de retiros y área no edificable con salida de conductos y ventilaciones, tratadas en forma arquitectónica y sujetas a aprobación general por los organismos que establece el art. 12.

#### 5.4.6.16 Distrito U15 <sup>(1)</sup>

1) Delimitación: El Distrito U15 se halla delimitado por el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta, el eje de la calle San Martín de Tours, el deslinde con la zona ferroviaria, el eje de la calle Chonino y el eje de la calle Cavia, según Plano N° 5.4.6.16.

2) Zonificación: El Distrito U15 se divide en las siguientes zonas:

**ZONA 1** - Residencial de Alta Densidad con equipamiento comercial afín con la vivienda.

**ZONA 2** - Residencial exclusivo de densidad media-baja y altura limitada. (Ver I.O.)

**ZONA UP** - (Plaza República del Perú).

3) Tejido urbano y usos del suelo: Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos (requeridos y permitidos), se detallan para la Zona 1 en la planilla denominada Anexo.

#### 4) ZONA 1

##### 4.1 Delimitación

La zona se halla delimitada por el eje de la calle J. Salguero, el eje de la calle Chonino, el eje de la calle Cavia y el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

##### 4.2 Carácter urbanístico

Zona destinada a localización de vivienda colectiva (sinónimo de "multifamiliar" o "casa de departamentos") en grandes predios, con eventual equipamiento comercial afín con la vivienda en planta baja y predominantemente en edificios de perímetro libre.

##### 4.3 Estructura parcelaria

Parcela mínima es aquella con superficie igual o mayor de 2.000m<sup>2</sup>, y con frente sobre L.O. no menor a 30m (en predio de esquina, el frente menor será mayor de 30m).

##### 4.4 Morfología edilicia

a) Se admiten edificios de perímetro libre, sin basamento, salvo en los siguientes casos:

- Parcela X - Manzana 115A, Parcela 1d
- Parcela XII - Manzana 115A, Parcela 1c
- Parcela XIII- Manzana 115A, Parcela 1a

En estas Parcelas se admitirán edificios entre medianeras y de semiperímetro libre.

En la Parcela XI - Manzana 115A, Parcela 2c se admitirá edificación de semiperímetro libre o perímetro libre, pero no entre medianeras.

b) Edificios de perímetro libre

Superficie máxima edificable

1) Ver Ordenanza N° 43.231, B.M. N° 18.458

La superficie máxima edificable y la ocupación del suelo se rigen por las siguientes relaciones interpolables:

F.O.S.	F.O.T.
Más del 40%	1,92
40% a más del 30%	2,08
30% a más del 23%	2,24
25% a más del 15%	2,48
menos del 15 %	2,80

La posición del área edificable en cada parcela es la graficada en el Plano N° 5.4.6.16.

El porcentaje de ocupación del suelo adoptado debe quedar inscripto dentro del área edificable.

Retiro de la edificación

- El retiro de la edificación desde el eje de la calle (distancia: d), multiplicado por el factor 3 (tres) dará la altura máxima permitida a alcanzar por cada edificio, esto es:

$$h = d \times 3$$

- El retiro de la edificación con respecto de las líneas divisorias laterales y de contrafrente (distancia: d') multiplicado por el factor 5 (cinco) dará la altura máxima a alcanzar por la edificación en esos puntos, o sea:

$$h' = d' \times 5$$

- La volumetría edificatoria que se adopte deberá respetar ambos parámetros

h y h'

- La distancia d' mínima será igual a 6m

$$d' \text{ mínima} = 6\text{m}$$

Sobreelevación de la planta baja.

- La planta baja podrá sobreelevarse por sobre la cota de terreno, hasta 1,20m

c) Edificios entre medianeras y de perímetro semilibre.

Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable será igual a 1,92 veces la superficie de la parcela.

$$\text{F.O.T. máximo} = 1,92$$

Ocupación del suelo

La ocupación del suelo será coincidente con el área edificable graficada en el Plano N° 5.4.6.16.

#### 4.5 Planta baja libre

En los edificios que mantengan la planta baja libre de obstáculos visuales, incluyendo espesores de estructura portante en toda su altura bajo cieloraso sobre planta baja, en un porcentaje igual o mayor del 80% de su superficie, la totalidad de ésta no será considerada en el cálculo del F.O.T.

4.6 Toda parcela surgida de englobamiento parcelario o mantenida indivisa cuya superficie sea igual o mayor de 5.000m<sup>2</sup>, podrá incrementar el F.O.T. (adoptado según 4.4b) en un 20% (veinte por ciento).

4.7 Distancia entre paramentos de muros exteriores en una misma parcela.

La distancia (d'') entre cuerpos de edificación en una misma parcela, multiplicada por el factor 2,5, dará la altura máxima a alcanzar con edificación:

$$h'' = 2,5 \times d'' \text{ (siendo } d'' \text{ mínimo} = 6\text{m)}$$

#### 5) ZONA 2 <sup>(1)</sup>

5.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle San Martín de Tours, deslinde con la zona ferroviaria, eje de las calles J. Salguero y Martín Coronado, deslinde con la zona UP (Plaza República del Perú) y eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

5.2 Carácter: Zona destinada al Uso Residencial exclusivo con vivienda individual y colectiva de densidad media-baja y altura limitada.

5.3 Subdivisión: Según normas generales de la Sección 3, excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de 450m<sup>2</sup>.

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

(1) La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536, B.O. N° 1113

Disposiciones particulares: Serán de aplicación las normas del Distrito R1bl con excepción de lo relativo al F.O.S., que será del 50% y de lo previsto en los arts. Nros. 4.2.3 y 4.3.6, que no serán de aplicación en esta Zona.

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

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

No podrán realizarse accesos vehiculares a las parcelas desde la calle J. Salguero.

**ANEXO**

**ZONA 1**

Carácter urbanístico:

Residencial de alta densidad en grandes predios.

Estructura parcelaria:

Parcela mínima: 2.000m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 30m

Morfología edilicia:

Edificación entre medianeras y perímetro semilibre:

F.O.T.: máximo 1,92

F.O.S.: Según retiros.

Altura máxima: 21m

Edificación de perímetro libre

F.O.S.	F.O.T.
<i>40% y más</i>	<i>1,92</i>
<i>40% a más de 30%</i>	<i>2,08</i>

F.O.S.	F.O.T.
<i>30% a más de 23%</i>	<i>2,24</i>
<i>23% a más de 15%</i>	<i>2,48</i>
<i>15% y menos</i>	<i>2,80</i>

**Retiros de la edificación:**

Edificación perímetro libre y perímetro semilibre:

Altura =  $d \times 3$  (d: distancia eje calle)

Altura =  $d' \times 5$  (d': distancia a divisorias)

d' mín.: 6m

**Usos Permitidos**

vivienda colectiva

vivienda unifamiliar

comercio minorista:

alimentación (no abasto)

antigüedades

florería

farmacia

galería comercial

atuendo personal en general

perfumería

joyería - relojería

bazar - platería - cristalería

estudio y consultorio profesional.

Requeridos (mínimos para guarda - estacionamiento y carga y descarga)

vivienda: un módulo por cada unidad de vivienda.

comercio: Según Cuadro de Usos N° 5.2.1 a)

Vías Públicas:

Acera

Calle interna:

Ancho acera total: 3m mínimo

Ancho verde:  $\geq 1,50\text{m}$  junto al cordón  
Ancho solado: 1,50m uniforme  
Material: Losetón 60 cm x 40 cm biselado  
Calzadas:  
Calle interna:  
Con cordón  
Cuneta de desagüe pluvial integral  
Alumbrado  
Calle interna:  
Columnas a determinar por el Consejo  
Cables subterráneos  
Conductos  
Calle interna:  
Subterráneos bajo césped  
Cercas:  
Sobre L.O. Altura = 0,40m material o cerco vivo hasta 1,60m

#### **6) Normas Especiales**

a) Ordenanza N° 43.231 B.M. N° 18.458 Publ. 26/1/1989.

Artículo 1° - Déjase sin efecto la afectación con destino al trazado de una calle interna de las superficies graficadas en el Plano N° 5.4.6.16 Anexo I del Código de Planeamiento Urbano correspondiente al Distrito U15 de Zonificación, Parágrafo N° 5.4.6.16 del citado Código.

Artículo 2° - Autorízase a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro al registro de los planos de obra nueva que presente New Shopping S.A., con ajuste a los planos de anteproyecto obrantes a fs. 193 y 199 del Expediente N° 102.734/86 que forman parte a todos sus efectos de la presente ordenanza, y con destino a la localización de Galería Comercial y Centro Minorista de Alimentación.

Artículo 3° - El área edificable para el proyecto que se autoriza será la que resulte de cumplimentar con los retiros perimetrales graficados en el Plano N° 5.4.6.16 Distrito U15 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 4° - No podrá superarse un F.O.T. máximo: 2,4

Artículo 5° - Las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de 21m que sólo podrá superarse en los volúmenes correspondientes a las salas de cines y hasta un plano límite horizontal situado a 28 m, en una proporción que no exceda el 25% de la superficie total del terreno y que se ubique en el sector Norte de la parcela en correspondencia con zona frentista a la calle sin nombre oficial.

Artículo 6° - Para las actividades graficadas en los planos mencionados en el art. 2° se requerirá destinar como mínimo 55.000m<sup>2</sup> para la guarda o estacionamiento de vehículos y 1.500m<sup>2</sup> para espacio de carga y descarga.

Artículo 7° - Autorízase para su localización en las obras proyectadas los usos detallados en el siguiente cuadro:

#### **Referencias**

1 Permitida

3 Superficie cubierta máxima 500m<sup>2</sup>

4 Superficie cubierta máxima 1.500m<sup>2</sup>

5 Superficie cubierta máxima 2.500m<sup>2</sup>

9 Uso condicionado. Si existe depósito tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.

#### **Espacios para Carga y Descarga**

II. Superficie mínima para carga y descarga 60m<sup>2</sup>.

III. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 30m<sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

#### **Guarda o Estacionamiento Vehicular**

8. Salón de 600m<sup>2</sup> o más, 25% de la superficie de uso público. Autorízase la localización de la actividad "Supermercado total". Del área edificable, determinada según lo que establece el art. 3° de la presente norma, podrá destinarse a dicha actividad hasta un 80% no pudiendo superarse la superficie de 15.400m<sup>2</sup> para esa actividad.

Artículo 8° - Las autorizaciones concedidas precedentemente no eximen del cumplimiento de las normas vigentes en cuanto no se les opongan.

Artículo 9° - Con carácter previo al registro de los planos de obra New Shopping S.A. deberá acreditar la titularidad de dominio del polígono determinado de la siguiente manera:

Lindante al N.E. con la parcela 9C, con un lado de 7,40m sobre la calle Jerónimo Salguero a partir del punto anterior y en forma perpendicular a la calle Jerónimo Salguero hasta su intersección con la calle Cavia en una longitud de 102,85m, un lado de 30,48m sobre la calle

Cavia. El polígono definido por los mencionados límites tiene una superficie total de 1.778m<sup>2</sup> que corresponden a la totalidad de la parcela 11 (720,32m<sup>2</sup>), un área de 455,30m<sup>2</sup> de la parcela 7b y un área de 0,35m<sup>2</sup> de la parcela 13e, todas ellas de la Manzana 115 A, Sección 21, Circunscripción 18, así como el englobamiento del mismo con las parcelas 9c y 9b de la Manzana 115 A, Sección 21, Circunscripción 18, que habrá de configurar una nueva parcela en la cual se llevará a cabo las obras autorizadas en el art. 2°.

Artículo 10 - Igualmente New Shopping S.A. deberá acreditar antes del registro de los planos de obra la cesión sin cargo a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de la fracción afectada con destino a la apertura de la calle Cavia hasta su intersección con la calle sin nombre paralela a las vías del F.C. Gral. San Martín.

Artículo 11 - Dentro del plazo de 180 días corridos contados a partir de la fecha de notificación de "New Shopping S.A." de la presente ordenanza, la misma deberá presentar para su registro ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires los planos de obra respectivos. De no hacerlo así caducarán de pleno derecho las excepciones conferidas.

#### **5.4.6.17 Distrito U16 Aeroparque**

1) Delimitación: Según Plano N° 5.4.6.17.

2) Carácter y destino: Estación Aérea de la Ciudad de Buenos Aires, Aeroparque Jorge Newbery.

3) Disposición Especial: Al producirse la desafectación de su actual destino el polígono delimitado en el punto 1) queda automáticamente afectado a Distrito UP.

#### **5.4.6.18 Distrito U17 - Villa Soldati (Ver I.O.)**

1) Delimitación y zonificación: Abarca el área circundada por el polígono que forman los ejes de Avdas. Perito Moreno, Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta y Castañares, repartida en las siguientes zonas que delimita el Plano N° 5.4.6.18.

**ZONA I:** Zona Recreativa - Delimitada por Avdas. Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, calle a abrir (Portela), Av. Castañares, calle a abrir (Av. Lafuente), Riestra hasta su intersección con la Av. Varela.

**ZONA II:** Zona Industrial - Delimitada por Avdas. Perito Moreno, Castañares, Mariano Acosta, Riestra y calles a abrir según Plano N° 5.4.6.18.

2) Morfología edilicia:

**ZONA I:** Recreativa

2.1 Edificación: Sólo se pueden realizar edificaciones de perímetro libre dentro del área edificable de cada parcela, cuyo polígono delimitatorio debe formarse con líneas paralelas a las del polígono de la parcela, distantes entre sí, como mínimo 10m, debiéndose tratar paisajísticamente la franja perimetral intermedia que así se forme, pudiendo ser ocupada por canchas, patios, terrazas y playas de estacionamiento o jardines, sin ninguna clase de techumbre.

F.O.T. máximo: 0,20 - F.O.S. máximo: 15%

Altura máxima: 12m

2.2 Usos: Uso exclusivo: Institucional con instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y edificación complementaria conteniendo locales para actividades sociales, culturales, espirituales, educativas y recreativas propias de la Institución de que se trate.

Uso requerido: Estacionamiento vehicular: Suma total de áreas de estacionamiento a cualquier nivel o niveles no menor que el 25% de la suma de áreas edificadas.

3) Cercas y aceras:

3.1 Cercas sobre vías públicas: No podrán obstruir la visual por encima de 1m sobre nivel de acera y podrán construirse en forma de verja, alambrado de malla común o artístico.

3.2 Cercas divisorias: Dentro de la faja perimetral no edificable de las parcelas serán iguales a las cercas sobre vía pública y en la longitud restante no podrán obstaculizar la visual más arriba de 1,50m sobre nivel de terreno natural, pudiendo ser iguales a las cercas sobre vías públicas o cercos vivos de plantas.

3.3 Aceras: Podrán ser pavimentadas con cualquier tipo de cobertura de dureza, durabilidad y superficie antideslizante, con pendientes adecuadas para su permanente drenaje (mosaico, losetas, lajas de piedra, pedregullo, concreto asfáltico o materiales similares). Ancho mínimo: 2,50m, pudiendo complementarse con banquina jardinizada, el ancho restante hasta el cordón de calzada que deberá tener un veredín no menor de 0,50m de ancho, o debiéndose dejar huecos de tierra vegetal de 1,50 x 1,50m para arbolado de la vía pública, cada 8m como máximo de distancia entre sí.

**ZONA II:** Industrial

Resultan de aplicación las normas aprobadas para el Distrito U19, Parágrafo 5.4.6.20.

Normas especiales

a) Ordenanza N° 34.759 B.M. N° 15.969 Publ. 22/2/1979

Artículo 3° - Anúlense las trazas de las calles Pergamino, Lafuente y Culpina entre Unanué y Av. Castañares - Av. Perito Moreno, quedando englobadas en el área total del Distrito U17 y apruébase el nuevo trazado de desarrollo urbanístico para el Distrito U17.

Artículo 4° - Las parcelas resultantes de subdivisión o englobamientos parcelarios a partir del trazado a que se refiere el art. anterior, serán reservadas para su adjudicación en venta o concesión condicionada a desarrollo edificatorio y paisajístico en términos prudenciales a favor de instituciones deportivas y culturales que acrediten solvencia institucional y económica para cumplir con las condiciones que se estipulen en los documentos de transferencia del dominio o de concesión respectiva, en base a programas cuyos proyectos deberán someterse a la aprobación municipal, admitiéndose su ejecución por etapas en un máximo de diez (10) años.

#### **5.4.6.20 Distrito U19 - Área Industrial - Comercial Mayorista**

1) Delimitación: El Distrito U19 se localiza en el polígono limitado por (a) la Av. Coronel Roca; (b) el linde con las parcelas de las Manzanas 55, 56 y 57 de la Circunscripción 1, Sección 52; (c) el límite de las tierras municipales del área Parque Almirante Brown; (d) la Autopista 27 de Febrero, y (e) la calle Pergamino. Plano N° 5.4.6.20.

2) Estructura territorial: El área U19 se subdivide en cuatro (4) sectores: Sector A: grandes parcelas; Sector B: parcelas medianas y menores; Sector C: Centro de servicios, y Sector D: reserva de la Ciudad.

3) Sector A

Delimitación: Eje de la Av. Coronel Roca, eje de la calle Pergamino hasta la calle Ferré y por su eje hasta el eje de la calle San Pedrito hasta su intersección con la Av. Coronel Roca.

3.1 Morfología edilicia: Sólo se desarrollará edificación de perímetro libre.

3.1.1 Usos permitidos exclusivos

a) Industrial: Conforme a lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para los distritos industriales.

b) Comercial mayorista: Conforme a los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

c) Almacenamiento: Conforme a lo permitido según Cuadros N° 5.2.5 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" y N° 5.2.7 a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio" y N° 5.2.7 b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m<sup>3</sup> - Valores máximos permitidos" para el Distrito Industrial I.

d) Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.

3.1.2 Usos complementarios

(a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m<sup>2</sup> conforme a Sección 4 del Código.

(b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

3.1.3 Usos requeridos

(a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

(b) Locales sanitarios para personal.

3.2 Relaciones Edificación - Parcela

3.2.1 F.O.T. máx. = 2, F.O.S. máx. = 60%.

3.2.2 Retiros de edificación mínima.

(a) Desde Líneas divisorias: 6m

(b) Desde L.O.: 6m

(c) Entre cuerpos de edificación: 0,5 h (siendo h la altura del paramento más elevado) con mínimo de 6m

4) Sector B

Delimitación: Eje de la calle Ferré hasta el eje de la calle Pedernera, por ésta hasta el eje de la calle John William Cooke hasta su intersección con la calle San Pedrito y por su eje hasta la intersección con la calle Ferré.

4.1 Morfología edilicia: Se admite edificación de libre perímetro o adosada a una o ambas líneas medianeras.

4.1.1 Usos permitidos exclusivos:

a) Industrial: Conforme a lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito Industrial I.

b) Comercial mayorista: Conforme a los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

c) Almacenamiento: Conforme a lo permitido según Cuadros N° 5.2.5 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" y N° 5.2.7 a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio" y N° 5.2.7 b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m<sup>3</sup> - Valores máximos permitidos" para el Distrito Industrial I.

d) Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.

#### 4.1.2 Usos complementarios

(a) Vivienda: Únicamente una por parcela complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m<sup>2</sup> conforme a Sección 4 del Código.

(b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

#### 4.1.3 Usos requeridos

(a) Estacionamiento, carga y descarga:

Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

(b) Locales sanitarios para personal.

#### 4.2 Relaciones Edificación - Parcela

4.2.1 F.O.T. máx. = 2, F.O.S. máx. = 80%.

#### 4.2.2 Retiros mínimos de edificación

(a) Edificación no adosada a líneas divisorias: 4m desde líneas divisorias laterales de parcelas.

(b) Desde L.O.: 6m. En parcelas de esquina puede reducirse a 4m sobre una de las L.O.

(c) Desde línea divisoria de fondo de parcela: 6m. En parcelas de esquina, la línea divisoria lateral de menor longitud se considerará como fondo de parcela.

(d) Entre cuerpos de edificación dentro de la parcela: 6m

#### 5) Sector C

Delimitación: parcelas frentistas a la calle San Pedrito entre Av. Coronel Roca y la calle Ferré.

Conjunto de locales para abastecimiento y servicios a nivel de barrio.

5.1 Morfología edilicia: Se admite edificación adosada a una o ambas líneas divisorias laterales y edificación de perímetro libre.

#### 5.1.1 Usos permitidos

(a) Comercio minorista de abastecimiento a nivel de barrio.

(b) Servicios comerciales, profesionales y culturales.

(c) Agencias o Sucursales bancarias o financieras.

(d) Oficinas de administración pública.

(e) Servicios de alimentación (comedores, restaurantes, bares, etc.).

(f) Servicios recreativos (boite, café-concert).

#### 5.1.2 Usos complementarios.

(a) Servicios de sanidad y seguridad públicas (atención médica, policía, bomberos).

(b) Únicamente una vivienda por parcela como uso complementario del uso principal, con no más de 91m<sup>2</sup>.

#### 5.2 Relaciones Edificación - Parcela

F.O.T. máx. = 1,5; F.O.S. máx. = 80%.

#### 5.2.2 Retiros mínimos de edificación

(a) Desde líneas divisorias de fondo: 4m en planta baja, 6m en plantas altas.

5.3 Marquesina reguladora: El frente del conjunto edificatorio quedará unificado mediante una marquesina corrida, saliente 2,50m de la L.O. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará exactamente 3m del nivel de solado de acera y 0,40m de altura del borde, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

#### 6) Sector D - Área de Reserva de la Ciudad.

Delimitación: Eje de Av. 27 de Febrero hasta el eje de la calle Pergamino, por su eje hasta la intersección con la calle John William Cooke, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle San Pedrito, por ésta hasta el eje de la calle Ferré hasta el deslinde con el Distrito I y por el mismo hasta la Av. 27 de Febrero.

Queda como reserva para futuras localizaciones de usos similares a los de los Sectores A y B.

#### 7) Disposiciones Generales

#### 7.1 Parcelamiento originario

(a) Subdivisión de parcelas originarias: Prohibida.

(b) Englobamiento de parcelas originarias para formar otra mayor: Permitido.

#### 7.2 Parquización

(a) Fajas frontales entre L.O. y edificación retirada: Parquización obligatoria con árboles y/o arbustos.

(b) Resto de áreas libres de edificación: Parquización y jardinería optativa.

#### 7.3 Cercos

(a) Sobre L.O. Limitando la faja frontal parqueada: Alambrado ornamental, verjas metálicas u otros materiales transparentes, con o sin muretes de mampostería de hasta 1m de altura sobre solado de acera, jardineras u otro dispositivo fijo o móvil delimitatorios, o bien ninguno de ellos.

(b) Sobre líneas divisorias de parcelas: Optativamente muros de cerco de no más de 3m de altura sobre cota de parcela.

#### 7.4 Características de estética edilicia

(a) Diseño arquitectónico: La totalidad de las fachadas deberán ser tratadas con igual jerarquía de diseño y materiales, como igualmente lo será el tratamiento de techos y elementos que sobresalgan de ellos.

(b) Queda prohibido el uso de las áreas libres de edificación visibles desde las vías públicas como depósito al aire libre de materiales y materias primas, enseres, etc.

#### 8) Equipo urbano en la vía pública

Su diseño estructural deberá ser encarado integralmente sin perjuicio de su construcción y habilitación progresiva debiendo todos los proyectos específicos de ingeniería y paisajística ser aprobados por el Consejo.

#### 8.1 Pavimentos y aceras

8.1.1 Calzadas vehiculares: Se ejecutarán conforme a planimetría y perfiles adecuados a los requerimientos del desarrollo edificatorio y funcional del conjunto de parcelas conforme al perfil del Plano N° 5.4.6.20.

8.1.2 Aceras peatonales: Obedecerán a los mismos perfiles y planimetría de calzadas y su solado será uniforme, antideslizante y en ellas se ubicarán las canalizaciones del equipo urbano.

8.1.3 Conductos y cables: El Consejo y la Secretaría de Producción y Servicios coordinarán los recorridos y ubicación relativa de conductos y cables subterráneos o aéreos, así como de todos los complementos de las redes de servicios públicos domiciliarios (estaciones reductoras, cámaras, ventilaciones, etc.) junto con los desagües pluviales promoviendo la unificación de proyectos específicos de las empresas concesionarias de los servicios de obras sanitarias, electricidad, gas, telecomunicaciones, con los de alumbrado público, arbolado, parqueización y señalamiento de vías públicas, coordinando asimismo, en lo posible la habilitación conjunta y simultánea de todo el equipo urbano de servicios públicos y domiciliarios.

9) Publicidad: Todo cartel, letrero, signo o elemento distintivo y/o publicitario deberá ser diseñado de modo que sea parte integral de la edificación o de las estructuras industriales complementarias de ésta, debiendo indicarse las mismas en los planos de elevaciones de las fachadas de que forman parte.

10) Garitas de contralor: En las fajas frontales parqueadas podrán instalarse garitas móviles o fijas de vigilancia y contralor de planta no mayor de 3m<sup>2</sup> y altura máxima de 2,20m diseñadas en conformidad con fachadas y cercos.

### 5.4.6.21 Distrito U20 - Barrio Nuevo Colegiales (Ver Acuerdo N° 170/CPUAM/2004)

El Distrito U20 se encuentra graficado en el Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.21.

#### 1) Delimitación:

El Distrito U20 se halla delimitado por el eje de la Avenida Federico Lacroze, vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, línea de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Santa Fe vereda par, eje de la calle Humboldt hasta el eje de la Avenida Niceto Vega, éste hasta el eje de la calle Fitz Roy hasta el eje de la Avenida Córdoba y por su eje hasta la intersección con la Avenida Federico Lacroze.

Aplicación: será de aplicación lo establecido en el parágrafo 4.10 "Completamiento de tejidos" para las zonas 3, 4 y 5 y lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 a) respecto de las referencias de "guarda y estacionamiento" y de "carga y descarga" para todos los usos admitidos en todas las zonas.

2) Zonificación: El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.

#### ZONA 1

1 a - Residencial

1 b - Residencial, de servicios y equipamiento

#### ZONA 2

2a - Residencial de baja densidad  
2b - Residencial de baja densidad con equipamiento comercial  
ZONA 3 - Residencial de densidad media  
ZONA 4 - Residencial de media y alta densidad  
ZONA 5 - Residencial de alta densidad y de equipamiento  
ZONA 6 - Residencial de alta densidad  
ZONA UF- Urbanización Futura  
ZONAS UP  
UP1 - Plaza Mafalda.  
UP2 - Centro educacional y de esparcimiento  
UP3 - Centro educacional superior  
UP4 - Área de esparcimiento activo  
UP5- Espacio verde

### 3) ZONA 1 (Z1)

La Zona 1 se subdivide en 2 Subzonas: Z1 a y Z1 b

#### 3. 1. Zona 1 a

3.1.1 Delimitación: La Zona 1 a se halla delimitada por el eje de la Avenida Álvarez Thomas y ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal.

3.1.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.1.3 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela FOS: 25% máximo.

b) Área edificable

Retiros:

Parcelas frentistas a: Avda. Álvarez Thomas, 10,00 m desde L.O.; Avda. Dorrego y calles restantes, 5,00 m desde L.O.

De líneas divisorias de parcelas: mínimo 5 m.

c) Superficie máxima edificable FOT máx.: 2,5

#### 3.2. Zona 1 b

3.2.1 Delimitación: La zona 1 b se halla delimitada por el eje de la calle Cramer, eje de la Avenida Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal.

3.2.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la ciudad, con vivienda de densidad media y alta.

3.2.3 Estructura Parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes

3.2.4 Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro semilibre y de perímetro libre.

a) Ocupación del Suelo. FOS máximo 65%

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21 c1. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo y no corresponde la aplicación de la LFI ni la LIB.

b) Superficie máxima edificable: FOT Máximo 3

c) Altura máxima: Ídem z5.

#### 3.2.5 Usos permitidos:

Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1 a). En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

### 4) ZONA 2 (Z2)

La. Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

#### 4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: según el Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2a se halla delimitada por dos sectores: 1) eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, deslinde con UP2, eje de la calle Santos Dumont, y deslinde con el Z5 hasta su intersección con la calle Crámer. 2) el delimitado por Distrito UF correspondiente a las Vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, eje de Zapata, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Crámer, eje de la

calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer y deslinde con UF y con la zona Z6 hasta las vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre.

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:** 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° 5.4.6.21 c3. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

b) **Superficie máxima edificable: FOT: máximo.: 1,5**

c) **Altura máxima permitida**

Se permitirá alcanzar una altura máxima de 9,00 m. H máx. = 9 m.

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de 2 m desde la L.O y de 3 m de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4.1.5 **Usos.**

Se admitirán los usos permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1<sup>a</sup>) para el distrito de zonificación R 1 b I -4 y con consulta al Consejo los usos: Escuela secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

4.2 **Zona 2b**

4.2.1 **Delimitación:** según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 2b se halla conformada por dos sectores: 1) el delimitado por el eje de la calle J. A. Cabrera, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, hasta el deslinde con la zona z4, eje de la calle Costa Rica hasta el deslinde con la zona z3, y hasta su intersección con el eje de la calle Cabrera; 2) las parcelas frentistas comprendidas entre el eje de la calle El Salvador (acera par) entre el eje de la calle Arévalo y el Pasaje Convención.

4.2.2 **Carácter urbanístico:** La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 **Estructura parcelaria:** 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. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.

b) **Superficie máxima edificable: FOT: 1,5 máximo**

c) **Altura máxima permitida**

Se permitirá alcanzar la altura máxima de 9,00 m; H máx.: 9,00 m.

A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de 2 m desde la L.O y de 3 m de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a 12m desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

4.2.5 **Usos permitidos:**

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista: fiambrería; lechería; almacén; panadería (expendio); quiosco; venta diarios, revistas; farmacia.

Venta de ropa confeccionada, lencería, blanco, mantelería, textiles en general y pieles, máximo 50 m<sup>2</sup> y hasta 2 por cuadra.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje.

Alimentación en general: en las parcelas frentistas a las calles Honduras, Gorriti y Bonpland entre J. A. Cabrera y Honduras se admitirán los siguientes usos: restaurante, cantina, casa de lunch, café, bar, whiskería, cervecería, parrilla, pizzería, lácteos, grill, heladería, elaboración de empanadas, churros, flanes, facturas, con servicio de entrega a domicilio y su referencia. No se permitirá la actividad complementaria de música y canto.

En el resto del polígono descrito en el ítem 4.2.1 se admitirán los usos de alimentación en general con una localización máxima de dos (2) por acera, incluyendo las esquinas, no permitiéndose la ocupación de las mismas ni la actividad complementaria de música y canto.

Con consulta al Consejo: Casa Pensión, Hospedaje, Hostal (condicionado por el inmueble), Hotel residencial, Hotel 1 estrella, Escuela secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

## 5) ZONA 3 (Z3)

5.1 Delimitación: según Plano N 5.4.6.21, la Zona 3 se halla delimitada por 3 sectores: 1) Eje de la calle Arévalo, eje de la calle J. Cabrera, fondo de las parcelas frentistas a Humboldt acera par, eje de la calle Costa Rica, eje de Humboldt, fondo de las parcelas frentistas a la Av. N. Vega acera impar hasta el eje de la calle Arévalo.

2) Eje de las calles Amenabar, Dorrego, Crámer y Concepción Arenal.

3) Eje de la calle Conesa, Concepción Arenal y Zapiola, deslinde con el UP4 hasta el eje de la calle Conesa.

5.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial

5.3 Estructura parcelaria: Entre medianeras (EM) para parcela mínima: la existente.

Para edificio de perímetro libre: Parcela mínima: Superficie 960 m<sup>2</sup> Frente mínimo: 24,00 m

5.4 Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

### 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 c1, c3, c4 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 2,5 (máximo).

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 18 m. H. máx.: 18,00 m.

### 5.4.2 Edificios de perímetro libre

Únicamente en predios de más 960m<sup>2</sup> de superficie y 24,00m 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 c1, c3, c4, c5 y Gráfico 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3 (máximo)

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 26,00 m. H máx.: 26,00 m.

### 5.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 4.4.3 inc. a).

## 5.5 Usos permitidos

Residencial: vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista: ídem Zona 2b, productos de abasto, ferretería,

Servicios: consultorio y estudios profesionales;  
garaje comercial;  
playas de estacionamiento;  
lavandería - tintorería (recep.);  
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.  
(Ver Resolución CPU A-46/982 B.M. 16.885)

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

#### 6) ZONA 4 (Z4)

6.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la zona Z4 se halla delimitada por el eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, parcelas frentistas a ambas aceras de la calle Fitz Roy, eje de la calle Costa Rica, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Carranza y eje de la calle Paraguay hasta su intersección con la calle Arévalo.

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, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

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, c2 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3 (máximo).

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 21 m. H. máx.: 21 m.

6.4.2 Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960 m2 de superficie y 24,00 m 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, c2 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,5

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 29,00 m. H. máx.: 29,00 m.

6.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 4.4.3 inc. a).

6.4.4 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, 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 reposo, Centro médico, Sanatorio Clínico, 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.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

#### 7) ZONA 5 (Z5)

7.1 Zona 5 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21, la Zona 5 se halla delimitada por parcelas frentistas a la calle Crámer vereda par entre Olleros y Av. Federico Lacroze, parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze vereda par entre Crámer y Álvarez Thomas, parcelas frentistas a Av. Álvarez Thomas vereda impar entre la Av. Federico Lacroze y Santos Dumont. Parcelas frentistas a Av. Cnel. Niceto Vega vereda impar entre Arévalo y Humboldt. El polígono delimitado por eje de la calle Humboldt, línea de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Santa Fe acera par, vías del ex Ferrocarril General Bartolomé Mitre, eje de la Av. Dorrego, eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de Av. Federico Lacroze, eje de la Av. Córdoba, eje de la calle Fitz Roy, eje de la Av. Cnel. Niceto Vega, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Ángel J. Carranza y eje de la calle Charcas hasta su intersección con la calle Humboldt con excepción de las parcelas frentistas a la calle El Salvador (acera par), entre el eje de la calle Arévalo y el eje del Pasaje Convención.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento barrial y general de la ciudad, con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: ídem Zona 3

7.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

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, c4, c5 y Gráfico N° 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,5

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de 24,00m. H. max: 24,00m.

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, c4, c5 y Gráfico N° 5.4.6.21. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Superficie máxima edificable: FOT: 3,8 máximo.

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de 31,00 m. H. máx.: 31,00 m.

7.4.3 Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 4.4.3 inc. a).

7.5 Usos permitidos

Se admitirán los usos consignados para el distrito de zonificación E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1 a)

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley 123, sus modificatorias y ampliatorias.

8) ZONA 6 (Z6)

8.1 Delimitación: La zona 6 afecta a las siguientes parcelas: Circunscripción 17; Sección 35, Manzana 066D, Parcelas 006 y 004A.

8.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media.

9) ZONA UF- Urbanización Futura

9.1 Delimitación: La Zona UF afecta las siguientes parcelas de la Circunscripción 17, Sección 35: Manzana 69, Parcela 000 y Manzana 065<sup>a</sup> PLZ1.

10) ZONAS UP

10.1 Zona UP1

10.1.1. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP1 se halla delimitada por el eje de las calles E. Martínez, Santos Dumont, Concepción Arenal y Conde, Plaza Mafalda.

10.2 Zona UP2

10.2.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP2 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Conde y deslinda con la zona z2a, Escuela y Polideportivo Colegiales.

### 10.3 Zona UP3

10.3.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP3 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Tte. B. Matienzo.

### 10.4 Zona UP4

10.4.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP4 se halla delimitada por dos sectores: 1) eje de calle Crámer, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, eje de la calle Conesa, deslinda con la zona Z3, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo y deslinda con la zona z2a hasta Crámer. 2) Las parcelas denominadas: Circunscripción 17, Sección: 35, Manzana: 66D, Parcela: 007 y Circunscripción: 17, Sección: 35, Manzana: 51A, Parcela: OFRB.

10.4.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento.

10.4.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión

### 10.5 Zona UP5

10.5.1 Delimitación: según Plano N° 5.4.6.21 la Zona UP5 se halla delimitada por: eje de las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego.

## Normas Especiales

a) Ley N° 450, B.O. N° 1025, Publ. 12/9/2000, con las modificaciones introducidas al Art. 1º por Ley N° 2.567, B.O. N° 2829, Publ. 11/12/2007

Art. 1º: Aféctase el predio delimitado por el eje de la avenida Álvarez Thomas, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Gral. E. Martínez y eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la avenida Álvarez Thomas, para el funcionamiento de un mercado de objetos varios denominado "Mercado de Pulgas" y el desarrollo en el mismo de un área artística, cultural y educativa.

b) Ordenanza N° 41.712, B.O. N° 17.937, Publ. 22/12/1986

Art. 1º - Modifícanse los términos de los arts. 1º y 2º de la Ordenanza N° 40.659, cuyos textos quedarán redactados de la siguiente forma:

"Art. 1º - Acéptase la cesión sin cargo de una fracción de terreno de 642,98 m<sup>2</sup> 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 Amenábar y Crámer. A tales efectos, el Departamento Ejecutivo procederá a formalizar un convenio con el titular del dominio."

"Art.2º - 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".

c) Ley N° 2.567, B.O. N° 2829, Publ. 11/12/2007

Artículo 4º - Efectúese la división catastral del predio delimitado por la avenida Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Conde y Dorrego, el que quedará dividido en dos predios: el primero delimitado por Av. Álvarez Thomas, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego; y el segundo delimitado por la calle Gral. E. Martínez, Concepción Arenal, Conde y Dorrego

## 5.4.6.22 Distrito U21 - Área Industrial Lisandro de la Torre

1) Delimitación: Comprende el área delimitada por las calles José Enrique Rodó, Murguiondo, Avdas. Eva Perón y Lisandro de la Torre, deslinda con Distrito UP, Av. Directorio, Av. Lisandro de la Torre hasta su intersección con la calle José Enrique Rodó, según Plano de zonificación y Plano N° 5.4.6.22.

2) Carácter y destino: Mercado de Hacienda

Disposición especial: Al producirse la desafectación de su actual destino los sectores A y B indicados en el Plano N° 5.4.6.22 quedarán afectados a UF.

3) Zonificación de usos: Los usos del área quedan zonificados en los siguientes sectores, según se grafica en Plano N° 5.4.6.22.

Sectores A y B: UF Urbanización Futura.

Sector C: Área APH, sector de carácter histórico a preservar.

Sector D: Equipamientos existentes.

4) Infraestructura existente: El plano de trazado de vías de comunicación y subdivisión de la tierra con determinación de espacios libres, deberá tener en cuenta la infraestructura del equipo urbano del servicio público existente; manteniéndose o modificándose de acuerdo con las normas de las empresas concesionarias de los servicios públicos.

**5) Normas Especiales**

a) Ordenanza N° 35.375 B.M. N° 16.166 Publ. 11/12/1978

Artículo 1° - Desaféctase de las Normas Urbanísticas aprobadas por Ordenanza N° 34.450 (B.M. 15.864) y aféctase a Distrito UP (Urbanización Parque), art. 5.4.10 del Código de Planeamiento Urbano, el área comprendida por el polígono N-M-L-K-B-R-N del plano de mensura M - 7 - 78.

b) Ley N° 932, B.O. N° 1.591, Publ. 17/02/2002

Artículo 1°.- Apruébase el Convenio N° 33/02 celebrado con el Estado Nacional y el Acta de Compromiso N° 32/02 suscripta con la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación y el Mercado de Liniers S.A.

**5.4.6.23 Distrito U22 <sup>(1)</sup>**

1) Carácter: Desarrollo Urbanístico Industrial U22 destinado a la relocalización de industrias y depósitos de uso "no conforme" en otras zonas de la Ciudad, y la instalación de nuevas industrias y depósitos permitidos en la Ciudad de Buenos Aires.

2) Delimitación: Comprende el área conformada por las fracciones N y O de la Manzana 75 B,

1) Ver Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918

Sección 78, Circunscripción 1 y las fracciones A y B de la Manzana 64 B, Sección 78, Circunscripción 1. Plano N° 5.4.6.23.

3) Zonificación de usos: El área queda zonificada en los siguientes sectores:

**Sector A:** Uso industrial y depósitos.

**Sector B:** Equipamiento comercial, de servicios y recreativo.

**Sector RU:** Reserva para cruce de Avenidas.

4) Sector A

4.1 Carácter: Uso industrias y depósitos

4.2 Estructura parcelaria

a) Se permitirán parcelas de 1.500m<sup>2</sup> de superficie mínima e indivisible, con frente mínimo de 25m. No será de aplicación el art. 3.2.4. de este Código.

b) Se permite el englobamiento parcelario a fin de conformar parcelas mayores.

4.3 Espacios circulatorios: Deberán respetarse los ensanches y aperturas de vías establecidos por Ordenanza N° 23.475/968, con las modificaciones que en estas normas se introducen:

a) Apertura de la Av. Argentina entre la calle Santander y la Av. Piedrabuena. Prioridad 1.

b) Ensanche y rectificación de la Av. Piedrabuena entre Av. Eva Perón y Av. Castañares. Prioridad 1.

c) Levantamiento de ramales ferroviarios:

El área de vías del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento, se transformará en una avenida con ancho mínimo de 30m entre L.O. que conectará las Avdas. Eva Perón y Piedrabuena, una vez que sea levantado dicho ramal ferroviario.

El área de vías del Ferrocarril General Belgrano, en el momento de su levantamiento, pasará a integrar parte de una vía de acceso vehicular. Las parcelas colindantes con la zona de estas vías ferroviarias, deberán respetar un retiro mínimo de 10m desde dicha línea, como calle de mano única de acceso a parcelas frentistas, hasta tanto se materialice la avenida sobre las vías ferroviarias con un ancho mínimo de 35m entre L.O.

d) El Gobierno estudiará la encrucijada entre las Avenidas Piedrabuena, Argentina y a la nueva avenida a construirse en el actual ramal ferroviario del Ferrocarril Domingo Faustino Sarmiento, para lo cual se reserva un área de 150m por 150m, designada en el plano como RU.

e) Deberá materializarse la apertura de la calle Saraza desde la calle Timoteo Gordillo hasta la Av. Piedrabuena.

f) Deberá materializarse la apertura de la calle Cañada de Gómez desde la calle Zelarrayán hasta la calle Santander.

g) Anularse la apertura de la calle Santander, desde vías del Ferrocarril General Manuel Belgrano hasta la Av. Piedrabuena.

h) Las calles interiores tendrán ancho mínimo entre L.O. de 20m

4.4 Espacios edificatorios

Se permitirá la ocupación total de la superficie comprendida entre las líneas divisorias de la parcela y las líneas de retiro obligatorio.

#### 4.4.1 Línea Oficial de Edificación

a) La edificación se deberá retirar a 6m detrás de la L.O. como mínimo.

Esta área no edificable resultante, deberá ser jardinizada y forestada, admitiéndose la ocupación de hasta un 20% con edificación destinada a vigilancia y/o control del acceso.

b) En caso de parcelas con frentes a dos o más calles o de esquina se deberán respetar estos retiros en todos los frentes.

Se permitirá en estos casos que uno de dichos retiros sea utilizado como área de estacionamiento de vehículos con una ocupación no mayor del 60% de dicha superficie, debiendo quedar el resto forestado.

#### 4.4.2 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El Factor de Ocupación Total máximo de edificación será igual a 2.

#### 4.5 Usos

##### 4.5.1 Uso principal permitido

Industrias y Depósitos.

Se admitirán todas aquellas actividades permitidas en el Distrito Industrial conforme al Cuadro de Usos N° 5.2.1 b). Se admitirán depósitos que se ajusten a este Código según Cuadro N° 5.2.5 "Clasificación de Depósitos según molestias" con grados de molestias II, III, IV y V; Cuadro N° 5.2.6 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" en las clases 1, 2, 3, 4, 5 y 6; Cuadro N° 5.2.7 a) "Cantidades Máximas admisibles en litros en Depósitos en función de metro cuadrado de predio" y Cuadro N° 5.2.7 b) "Carga de fuego equivalente en madera en kg/m<sup>3</sup> - Valores máximos permitidos".

##### 4.5.2 Usos complementarios permitidos

a) Depósitos complementarios de la industria. Se registrarán por las disposiciones que regulen la actividad principal.

b) Otras actividades complementarias. Se registrarán por las disposiciones que regulen la actividad principal. Se admite como uso complementario una vivienda por parcela, con superficie no mayor de 91m<sup>2</sup> y siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

##### 4.5.3 Usos complementarios obligatorios

a) Estacionamiento de automóviles y camiones. Se exige como mínimo un módulo de estacionamiento por cada 250m<sup>2</sup> de superficie total construida. Cada automotor deberá tener asegurado el ingreso y egreso de la parcela en marcha hacia adelante.

b) Lugar de carga y descarga. Las operaciones de carga y descarga se deberán cumplir obligatoriamente dentro de las parcelas quedando terminantemente prohibido realizarlas en la vía pública. Se entiende por tales operaciones, además de las cargas y descargas de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir de la parcela en marcha hacia adelante. Se exige una superficie de estacionamiento no inferior a 30m<sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente, en el cual se incluye la circulación de los mismos.

#### 4.6 Cercos y aceras

a) Salvo convenio entre propietarios, las parcelas podrán quedar delimitadas entre sí mediante cercos medianeros de 3m de altura. En caso de cercar los frentes la L.O. podrá definirse con verjas y alambrados o muretes de no más de 1m de altura, sobre los cuales se podrán colocar cercos transparentes a la vista, de 2m de altura como máximo.

En el caso de proponerse otro tipo de cerramiento, el mismo deberá ser aprobado por el Consejo.

b) A ambos lados de las calles se dispondrán aceras peatonales con un ancho no inferior a 3,50m con aberturas en el solado para plantación de árboles y eventualmente fajas jardinizadas.

#### 5) Sector B

Deberá asignarse a este sector como mínimo, un 8% de la superficie total del desarrollo urbanístico.

5.1 Carácter: Equipamiento recreativo y comercial al servicio de los establecimientos industriales y de la zona.

5.2 Estructura parcelaria: Se admiten parcelas de 500m<sup>2</sup> como mínimo. No será de aplicación el art. 3.2.4 de este Código.

5.3 Morfología edilicia: Se permite edificación entre medianeras y en perímetro libre.

a) Edificación entre medianeras: Podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo limitaciones del F.O.S. establecidas según uso.

b) Edificación en perímetro libre: Deberá dejar libre de edificación una distancia de 4m como mínimo de los ejes divisorios de parcelas laterales y de fondo.

En este tipo de edificación los factores del F.O.T. asignados según uso, podrán incrementarse en un 30% y en un 50% con planta baja libre.

#### 5.4 Usos

##### 5.4.1 Usos permitidos

- Oficinas Públicas: F.O.S. = 80% - F.O.T. = 1  
Correos y Telégrafos, estafeta postal  
Servicio de Seguridad: Policía.
- Comercio minorista: F.O.S. = 80% - F.O.T.= 1  
Farmacia y Perfumería  
Ferretería, Cerrajería, Pinturería  
Materiales eléctricos  
Librería y máquinas de oficina  
Productos alimenticios y bebidas  
Quiosco de cigarrillos y golosinas. Diarios y revistas.
- Servicios: F.O.S. = 80% - F.O.T. = 1  
Bar, Café, Restaurante, Heladería  
Sucursal Bancaria y Financiera  
Copias, Reproducciones, Impresiones  
Lavandería, Tintorería  
Peluquería  
Estación de servicio automotor, gomería  
Mantenimiento y reparación de maquinarias, artefactos y herramientas  
Centro de Cómputo  
Sucursal Bancaria
- Educación: F.O.S. = 50% - F.O.T. = 0,5  
Jardín de Infantes  
Enseñanza de artesanías y oficios vinculados a las industrias  
Bibliotecas
- Sanidad: F.O.S. = 80% - F.O.T. = 1  
Primeros auxilios, dispensarios, laboratorios de análisis médicos, consultorios médicos
- Esparcimiento al aire libre:  
Para este uso se destinará como mínimo 30% del Sector B y podrá ser destinado a:  
Espacios verdes en forma de plaza o plazoletas arboladas  
Minicanchas de fútbol, canchas de basquet-ball, volley-ball y similares  
Pabellones de vestuarios, duchas y complementarios, ocupando no más del 10% del suelo  
En caso de construcciones bajo cota de parcela no regirá el porcentaje de ocupación.
- Servicios del equipo urbano:  
Subestación transformadora eléctrica  
Tanque de agua  
Subestación reductora de gas  
Central telefónica.

#### 5.4.2 Usos complementarios del uso permitido

Estacionamiento: Se deberá contar con la adecuada provisión de estacionamiento de vehículos para quienes habiten o trabajen en el lugar. Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de 25m<sup>2</sup> de superficie por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.

Vivienda: Se admite una vivienda por parcela de no más de 91m<sup>2</sup>, la cual deberá desarrollarse en planta alta.

#### 6) Normas Especiales

Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918 Publ. 11/12/1978

Artículo 3° - Los propietarios de parcelas del Distrito U22 elaborarán un proyecto del parcelamiento industrial, con indicación del trazado de vías de comunicación y localización de los espacios a ceder

Dicho proyecto deberá ser sometido a consideración del Consejo de Planificación Urbana, previa a la intervención de la Dirección de Fiscalización Obras de Terceros.

Artículo 4° - Desaféctanse del dominio público las fracciones oportunamente cedidas para la apertura de las calles Santander, Balbastro, Saraza y Cañada de Gómez y para la formación de las ochavas correspondientes, quedando anulada la cesión de que las mismas fuera aceptada por Decreto Ordenanza N° 12.852/62 (Expediente N° 62.578/1960).

#### 5.4.6.24 Distrito U23 - Barrio Nuevo Belgrano

1) Delimitación: El Distrito U23 se halla delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.24 a).

2) El suelo del Distrito U23 se divide en las siguientes zonas:

**Zona 1** - Vivienda individual

**Zona 2** - Vivienda colectiva

**Zona 5** - Residencial en grandes predios

**Zona 6** - Equipamiento servicios y recreación

**Zona 8** - Conjunto Urbano Pampa

**Zona 9** - Equipamiento Educativo

3) Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos permitidos y requeridos y vía pública se detallan en el Anexo IIb.

#### 4) Zona 1

Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Juramento, Húsares, 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: 450m<sup>2</sup>. Frente mínimo: 14m

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.

No será de aplicación en esta Zona el Artículo 2.2.2

##### 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 máxima de edificación en parcela mayor será de 9m.

• 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).

##### 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 anexar 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 Mariscal A. J. de Sucre, Cazadores, La Pampa y Migueletes y las calles Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda, La Pampa y Húsares.

5.2 Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

5.3 Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

##### 5.4 Disposiciones particulares:

Cumplirá con las normas generales de la Sección 4 de acuerdo a:

a) Altura máxima: 11,60m, a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16), las que podrán alcanzar una altura máxima de 20m, a contar de la cota de la parcela.

No serán de aplicación los Artículos 4.2.7 "Altura de edificios en casos especiales" y 4.3.10 "Edificación con planta baja libre".

b) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias: de 3m respecto de la L.O.

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.

5.5 Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito R1bl.

#### 8) Zona 5<sup>(1)</sup>

8.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Blanco Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Sucre, Castañeda, Juramento y Ramsay.

**8.2** Carácter: La zona está destinada a la localización de vivienda colectiva en grandes predios.

**8.3** Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima la que posee una superficie según lo indica la Figura del Anexo II d (5.4.6.24 d).

**8.4** Morfología: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre.

El área edificable podrá alcanzar un máximo del 30% de la superficie de la parcela, ubicándose dentro del área edificable determinada por los retiros mínimos exigidos y graficados según Figura del Anexo II d (5.4.6.24 d).

La superficie máxima edificable será igual a tres veces la superficie de la parcela. F.O.T.: 3.

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

$$R = h/d = 3$$

$$r = h'/d' = 6$$

La altura de la edificación quedará supeditada a las normas dictadas por la autoridad aeronáutica.

#### **9) Zona 6**

**9.1** Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles La Pampa, Castañeda, Sucre y la Av. Pte. Figueroa Alcorta.

**9.2** Carácter: La zona está destinada al equipamiento de servicios.

**9.3** Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

**9.4** Morfología: El volumen edificable podrá alcanzar como ocupación del suelo la totalidad de la parcela y en altura un máximo de 10m.

#### **11) Zona 8**

Conjunto Pampa.

#### **12) Zona 9**

Zona destinada a equipamiento educacional y se rige por normas particularizadas dictadas con ese único fin.

1) Ver Resolución N° CPU-A-46/1982, B.M. N° 16.885.

**14)** El Consejo requerirá opinión de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el Distrito U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de la Sección 5.

• La autoridad de aplicación requerirá de las Asociaciones Vecinales de las subzonas correspondientes, con domicilio legal en el Distrito U23, respecto de las peticiones que reciba con referencia a la aplicación del Art. 2.1.6.

### **ANEXO IIb**

#### **Zona Z1**

Carácter urbanístico: Residencial exclusivo (vivienda individual)

Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie: 450m<sup>2</sup> mínima. Frente mínimo: 14m

Parcela menor: Superficie: Las subsistentes. Frente mínimo: Los subsistentes.

Morfología edilicia:

No será de aplicación en esta Zona el Artículo 2.2.2

Edificación en parcela mayor:

F.O.T.: Libre

F.O.S.: hasta 40% (según retiros obligatorios).

Altura máxima en parcela mayor: 9m.

Edificación en parcela menor:

F.O.T.: Máximo 0,8

F.O.S.: hasta 40% (según retiros obligatorios)

Altura máxima en parcela menor: 9m

Retiros de edificios (casos típicos): Según diagrama Anexo IIc (5.4.6.24 c)

Usos:

Permitidos

a) Vivienda individual

b) Vivienda de servicio de a). Superficie máxima: 60m<sup>2</sup> (en parcela mayor).

Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos). Según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a)

Vías públicas

Aceras: ancho uniforme: 1,50m

Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.

Calzadas: ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.

Alumbrado: Cables subterráneos.

Conductos: Subterráneos bajo césped en banquetas.

Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro Línea Divisoria y Línea de Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

#### **Zona Z2**

Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva

Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:

Cumplirá con las normas generales de la Sección 4 de acuerdo a:

Altura máxima: 11,60m, a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16), las que podrán alcanzar una altura máxima de 20m, a contar de la cota de la parcela.

No serán de aplicación los Artículos 4.2.7 "Altura de edificios en casos especiales" y 4.3.10 "Edificación con planta baja libre".

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias: de 3m respecto de la L.O.

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.

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

#### **Zona Z5**

Carácter Urbanístico: Residencial exclusivo en grandes predios (vivienda colectiva).

Estructura Parcelaria: Parcela mínima según Figura en anexo IId (5.4.6.24d)

Morfología Edilicia:

Edificación Perímetro Libre con Planta Baja Libre obligatorio:

F.O.T.: máximo 3

F.O.S.: hasta 30% (según retiros obligatorios).

Altura máxima: Según normas Aeronáuticas.

Retiros de edificios (casos típicos): Según diagrama anexo IId (5.4.6.24d).

Usos Permitidos:

Vivienda colectiva

Requeridos: (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos). Según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

Vías Públicas

Aceras: ancho uniforme: 2m

Banquinas: ancho variable según perfil de cada cuadra.

Calzadas: ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.

Alumbrado: Cables subterráneos.

Conductos: Subterráneos bajo césped en banquetas.

Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro línea divisoria y de Línea Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

#### **Zona Z6**

Carácter urbanístico: Equipamiento de servicios

Estructura parcelaria: No se admite subdivisión parcelaria.

Morfología edilicia:

Parámetros volumétricos:

F.O.T.: Según F.O.S. y altura máxima.

F.O.S.: hasta 100%

Altura máxima: 10m

Usos Permitidos:

a) Gastronómicos;

b) Recreativos (casas de fiesta, café-concert, boites y salas de bailes);

c) Espectáculos públicos (cines, teatros, auditorios, variedades);

d) Vivienda de servicios de (a, b y c) superficie máxima 91m<sup>2</sup>;

e) Canchas de tenis y de frontón con raqueta. <sup>(1)</sup>

Requeridos: (Mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos)

Carga, descarga y estacionamiento según lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

Vías Públicas

Aceras: Ancho uniforme entre L.O. y cordón de vereda.

Banquinas: Sustituida por aberturas para el arbolado de 1,50m x 1,50m

Calzadas: Ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.

Alumbrado: Cables subterráneos.

Conductos: Subterráneos bajo césped en banquetas.

Cercas: Sobre L.O.: altura = 0,40m; rivolta hasta encuentro línea divisoria y de Línea Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

Indicaciones complementarias

Estructura parcelaria

Englobamiento estimulado para formar parcelas mayores y eliminar las menores. Ver diagramas 1, 2, 3, 4 y 5 Anexo IIc (5.4.6.24 c).

Morfología edilicia

F.O.T. y F.O.S. máximos admisibles

Máxima apertura visual posible desde las vías públicas hacia el centro de las manzanas mediante Planta Baja Libre (P.B.L.):

Edificación de Perímetro Libre (E.P.L.) y Retiros obligatorios mínimos (R).

Vías Públicas

Banquinas: Banquina parquizada con árboles.

Calzadas: Calzadas de H°A° o concreto asfáltico.

Alumbrado: Columnas y farolas de diseños especial.

Cercas: En todos los casos las cercas pueden no materializarse.

1) Ver Resolución N° CPU A-46/1982, B.M. N° 16.885

## 15) NORMAS ESPECIALES

a) Ordenanza N° 39.836 B.M. N° 17.300 Publ. 8/6/1984

Artículo 1° - Apruébanse las nuevas normas urbanísticas para la Manzana 107 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Dragones de esta Capital, que se adjuntan y que como Anexo I integran la presente.

### ANEXO I

#### LINEAMIENTOS GENERALES DE NORMAS

a) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

b) Tejido.

Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4 del Código de Planeamiento Urbano de acuerdo a:

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

F.O.T. máximo: 0,8

F.O.S.: 30% (treinta por ciento), porcentaje de la superficie total que se puede ocupar con los usos establecidos. El resto será destinado a espacio verde con tratamiento paisajístico, del cual un 40% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.).

Altura máxima: 15m a contar desde la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de 10m tras la línea municipal.

Cercos: Sobre la línea municipal sólo se permitirá usar cercos transparentes.

c) Usos permitidos

Embajadas. Cancillería y Oficinas para las Delegaciones Comerciales y Culturales, etc.

Requerimiento de estacionamiento.

Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quienes habiten o trabajen en el lugar.

Cancillería y Oficinas para Delegaciones: Se destinará para estacionamiento el espacio necesario que resulte de considerar un módulo cada 56m<sup>2</sup> de la superficie total construida.

La superficie requerida por módulos es de 25m<sup>2</sup> en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

d) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de 15m de la intersección de las líneas municipales respectivas.

e) Del Proyecto de las Obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo de Planificación Urbana, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de obra.

(Conforme texto art. 2° de la Ordenanza N° 41.692, B.M. N° 17.944).

**Aclaraciones**

a) Denominase R la relación entre la altura de los paramentos verticales construidos (h) y la menor distancia entre dichos paramentos y los ejes de las calles (d).

Denominase (r) la relación entre la semisuma de las alturas de los paramentos que se enfrenten (h') y la menor distancia entre dichos paramentos (d').

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable

A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de los balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

b) Ordenanza N° 40.693 B.M. N° 17.602 Publ. 22/8/1985

Artículo 1° - Apruébanse las nuevas normas urbanísticas para la manzana 100 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Cazadores de esta Capital, que se adjuntan y que como Anexo I integran la presente Ordenanza.

## **ANEXO I**

### **LINEAMIENTOS GENERALES DE NORMAS**

#### **1. Parcelamiento.**

La manzana 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 de acuerdo a:

- $R = h/d = 1$  y  $r = h'/d' = 1,5$
- F.O.T. máx.= 0,8
- F.O.S.: 40% (cuarenta por ciento) porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. El resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico, del cual hasta un 40% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.)
- Altura máxima: 13,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por Dirección de Catastro.
- Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de 5m tras la Línea Municipal
- Cercos: Sobre Línea Municipal sólo se permitirán ejecutar cercos transparentes.

(Conforme texto art. 1° de la Ordenanza N° 41.669, B.M. N° 17.938).

#### **3. Usos permitidos.**

- Embajada, cancillería y oficinas para las delegaciones comerciales, culturales, etc.
- Vivienda colectiva

##### **Requerimiento de estacionamiento:**

Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta, semicubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quienes habiten o trabajen en el lugar.

Cancillería y oficinas para delegaciones: Se destinará para estacionamiento el espacio necesario que resulte de considerar un módulo cada 56m<sup>2</sup> de la superficie total construida. La superficie requerida por módulos es de 25m<sup>2</sup>, en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

Vivienda colectiva: deberá cumplimentar los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

#### **4. De las circulaciones.**

Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de 15m de la intersección de las Líneas Municipales respectivas.

**5. Del proyecto de las obras.**

El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo de Planificación Urbana, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de la obra.

**Aclaraciones**

a) Denomínase R la relación entre la altura de los paramentos verticales construidos (h) y la menor distancia entre dichos paramentos y los ejes de las calles (d).

Denomínase (r) la relación entre la semisuma de las alturas de los paramentos que se enfrenten (h') y la menor distancia entre dichos paramentos (d').

b) Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable.

A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, la mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

d) Ley Nº 2.606, B.O. Nº 2.877, Publ. 25/02/2008

Art. 4º: Aceptáse la donación de una arcada al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires efectuada por la entidad "Asociación Unificación Pacífica China en Argentina", como demostración de amistad y colaboración entre los pueblos chino y argentino. La misma será emplazada en la calle Arribeños, entre Juramento y Mendoza.

1) Delimitación: Corresponde al área circundada por los ejes de las Avdas. De los Constituyentes, Warnes y Chorroarín. (Nomenclatura Catastral, Circunscripción: 15, Sección: 61, Manzana 13 b), según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.27.

2) Carácter: Área de interés urbano destinada a la generación del Parque Público Central de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose, áreas residenciales, comerciales, y de equipamiento educacional.

3) Zonificación: El área se subdivide en cuatro zonas de desarrollo según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.4.6.27.

**Zona 1 - Urbanización Parque**

**Zona 2 - Área Residencial**

**Zona 3 - Área Comercial**

**Zona 4 - Área de Equipamiento Educacional**

**a) Zona 1 - Urbanización Parque**

Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parquizados de uso público.

Estructura Parcelaria: Comprende la superficie del predio graficada en Plano N° 5.4.6.27 y no afectada a otros usos. No se admite la subdivisión.

Observaciones: La parcela resultante, deberá ser cedida a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

**b) Zona 2 - Área Residencial**

Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de alta densidad.

Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.4.6.27.

Superficie máxima a parcelar 22.000m<sup>2</sup>

Las parcelas resultantes no podrán subdividirse.

Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre sin basamento.

Disposiciones Particulares

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

$r = h'/d' = 6$ .

Plano Límite Horizontal = 48,50m medidos a contar de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

De materializarse Planta Baja Libre no podrá superarse el Plano Límite establecido.

F.O.T. máx. = 4,6.

F.O.S. = 35 %.

Retiros Mínimos Obligatorios: Deberá respetarse un retiro mínimo de edificación de 6m desde la L.O. y líneas divisorias del predio.

Usos Permitidos:

Vivienda Colectiva.

Estudios y Consultorios Profesionales anexos a vivienda.

Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Dicho estacionamiento sólo podrá localizarse por debajo de la cota de la parcela pudiendo ocupar la totalidad de la misma.

Cercas: De materializarse cercas sobre la L.O. y/o líneas divisorias con el espacio verde de uso público, éstas deberán ser de reja, de color uniforme y con una altura máxima de 2,20m

Marquesinas: Podrán materializarse marquesinas en los accesos de los edificios, sin sobrepasar la L.O., con un ancho que no supere los 5m y se integre estéticamente con el edificio. Asimismo, deberán estar separadas de las líneas divisorias del predio más de 3m

Observaciones: Las parcelas podrán tener accesos peatonales desde el espacio verde de uso público.

La propuesta de parcelamiento deberá ser aprobada por el Consejo, con carácter previo a su registro en la Dirección.

No se admite ningún tipo de publicidad.

Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje y la integración de los espacios abiertos. Dicha integración deberá ser verificada por el Consejo.

**c) Zona 3 - Área Comercial**

Carácter: Zona destinada a la localización de grandes equipamientos comerciales y actividades culturales, de recreación y esparcimiento.

Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

Superficie máxima de la parcela 95.000m<sup>2</sup>

La parcela y las construcciones que en ella se realicen podrán ser sometidas al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512 y/o al régimen establecido por aquellas normas que en el futuro la reemplacen.

Disposiciones Particulares:

■ **Altura máxima permitida:** 14m medidos a partir de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

■ **F.O.T. máx. = 0,60**

**F.O.S. máx. =** Podrá ocuparse hasta un 60% con superficie cubierta, y destinar el 40% para estacionamiento y lugar para carga y descarga descubiertos, debiendo preverse canteros perimetrales continuos sobre las Avdas. Warnes, Chorroarin y Constituyentes, con un ancho mínimo de 5m.

■ **Usos Permitidos:**

Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 que resulten permitidos en el Distrito C2 de Zonificación, admitiéndose además, Centro de Compras y Supermercado Total sin limitación de superficie, con superficie máxima para el salón de ventas de este último rubro de 15.000m<sup>2</sup>, debiendo incluirse en la misma la totalidad de sus circulaciones.

Deberán cumplimentarse los requerimientos de estacionamiento vehicular y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

■ **Publicidad:** Se admite sólo la publicidad institucional de la actividad principal, que será del tipo columna publicitaria (máximo una), interior a predio, y con una altura máxima de 22m.

■ **Observaciones:** Deberá abrirse una calle interna para la circulación de camiones evitando su tránsito e ingreso al predio por la calle pública que se abrirá frente al parque. El límite de esta calle interna con el parque, deberá tener un espacio verde de un ancho mínimo igual a 2m que remate en un cerco vivo (donde podrá colocarse una reja) para evitar emisiones sonoras y visuales en el medio circundante, para lo que deberá incluir una barrera de árboles de mediano a gran porte.

Las construcciones deberán ubicarse de manera de evitar la generación de impactos negativos sobre el parque y el entorno urbano circundante. Se preservarán los árboles existentes en la acera de la Av. Warnes y se plantarán nuevas especies en la playa de estacionamiento; se preverá un cantero con arbustos y/o árboles en el límite con la línea de edificación sobre la Av. Warnes.

El solado del área destinada a estacionamiento deberá tener características de suelo absorbente.

Deberán ser aprobadas por el Consejo con carácter previo a su registro por la Dirección las siguientes propuestas:

- de accesos y egresos.
- de áreas de espera de vehículos de carga.
- de áreas de carga y descarga.
- de estacionamiento.
- de tratamiento del deslinde con el Parque Central.

**d) Zona 4 - Área de Equipamiento Educativo**

**Carácter:** Zona destinada al equipamiento educativo, en armonía con el espacio verde en el que se emplaza.

**Estructura Parcelaria:** Según Plano N° 5.4.6.27

**Superficie máxima a destinar al uso educativo:** 3.000m<sup>2</sup> dentro de la Zona 1 y 4 del Plano N° 5.4.6.27.

**Disposiciones particulares:**

■ **Altura máxima:** 11m por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

**F.O.T. máx. = 1**

**F.O.S. = 40%**

**Usos Permitidos:**

Guardería, Jardín Maternal, Pre-Escolar, Primaria y Secundaria.

Los requerimientos de estacionamiento vehicular serán fijados por el Consejo.

**Observaciones:** Hasta tanto se materialicen las construcciones previstas, el área deberá ser parqueada, integrándose visual y funcionalmente con el parque.

En caso que el equipamiento educativo a construir según lo dispuesto por el Convenio aprobado por la Ordenanza N° 52.295 (B.O. N° 344) se localice en un terreno exterior al predio cuya delimitación se enuncia en el apartado 1), el área indicada como Zona 4 se integrará a la Zona 1 Urbanización Parque.

**Disposiciones transitorias:**

■ La Dirección de Catastro aprobará el plano de fraccionamiento correspondiente a las cesiones previstas en las normas precedentes, previa opinión favorable del Consejo y una vez realizada la escritura traslativa de dominio a favor de la Ciudad de Buenos Aires.

Los árboles existentes en el predio, como así también en las aceras, sólo podrán ser removidos con autorización previa de la Dirección General de Espacios Verdes, siempre que ello resulte indispensable para el desarrollo de las construcciones.

#### **4) Normas Especiales**

a) Ley N° 1.228, B.O. N° 1.854, Publ. 09/01/2004

Artículo 1° - Apruébase el Convenio celebrado con fecha 26 de noviembre de 2003, entre Carrefour Argentina S.A., y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que como Anexo forma parte integrante del presente.

Artículo 2° - Modificase el artículo 6° de la Ordenanza N° 52.295, de conformidad con el Convenio que se aprueba por el artículo 1° del presente.

### **5.4.6.29 Distrito U28 "Belgrano R"**

1) Carácter: Sector Urbano que abarca parte del antiguo Barrio de Colegiales, de las Villas Ortúzar, Mazzini y Urquiza y que han mantenido un paisaje arbolado de tejido abierto y baja densidad poblacional, con neta predominancia del uso residencial familiar con edificación acorde con tal paisaje, el que es menester preservar y proteger en base a las sugerencias y acciones promovidas por los mismos vecinos.

2) Delimitación: según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.29.

#### **3) Parcelamiento**

3.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400m<sup>2</sup> y una máxima de 900m<sup>2</sup> debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

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

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

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

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.

#### **4.1.1 Línea de Frente Interno**

Deberán cumplirse con las disposiciones generales de la Sección 4 y de la Sección 5, para el Distrito R1bl.

Se confirman las L.F.I. fijadas para las Manzanas Nros. 22, 69, 80, 105 y 106 de la Sección 37, Circunscripción 17, 34, 41, y 53b de la Sección 39, Circunscripción 16, 108, 109b, 114a, 114b, 116a y 123 de la Sección 51, Circunscripción 15, 155, 156 y 190 de la Sección 49, Circunscripción 15.

#### **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.

4.1.3 Retiros mínimos obligatorios: Las construcciones que se levanten en 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 el frente sobre el 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° 5.4.6.29 b y c).

En el caso de parcelas existentes con superficie de menos de 100m<sup>2</sup>, el retiro mínimo obligatorio podrá ser de 1m sobre ambos frentes. De dicho retiro mínimo podrán beneficiarse las parcelas linderas a la esquina de que se trata en una longitud máxima de 3m desde las líneas divisorias; el beneficio podrá adoptarse siempre que el propietario de la parcela de esquina adopte el retiro mínimo de 1m. Si la construcción de la parcela de la esquina con superficie de hasta 100m<sup>2</sup>, se realiza despegada de la línea divisoria, en las parcelas linderas deberá materializarse el retiro mínimo obligatorio de 3m

#### **4.1.4 Ocupación del Suelo.**

F.O.S. máx.: Según normas de tejido.

F.O.T. máx.: 1 (uno).

#### **4.2 Estética Urbana:**

a) Cuerpos salientes: De los planos límite señalados en 4.1.2. no podrán sobresalir cuerpos salientes, 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 1m sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

b) Cercos y aceras: Sobre la L.O. y la L.O.E., podrá realizarse un cerramiento cuya parte ciega no podrá rebasar la altura máxima de 1m; el resto del cerramiento deberá ser transparente, de rejas, alambre artístico y/o cerco vivo en modo de no obstruir la vista sobre el frente (Ver Fig. N° 5.4.6.29 d).

c) Vereda: Las nuevas aceras que se construyan deberán cumplir con lo establecido en el art. 4.3.1 del Código de la Edificación, las aceras de 3m de ancho o más, tendrán solado continuo contra la L.O. en un ancho mínimo de 1,40m así como contra el cordón de vereda en un ancho mínimo de 0,20m. El resto será destinado a terreno absorbente con cubierta de césped salvo los tramos necesarios para el acceso peatonal o vehicular a los edificios. La Dirección General de Espacios Verdes deberá ser consultada para la remoción o plantación de árboles en las veredas.

#### 4.2.1 Integración del Paisaje Urbano:

El paisaje urbano del Distrito es derecho legítimo de los vecinos y de los ciudadanos en general. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en las obras nuevas.

a) Edificios nuevos: Toda obra nueva deberá integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

En la presentación de los proyectos deberá indicarse en forma gráfica y en una memoria adjunta la propuesta de integración; deberán además presentarse documentos fotográficos del paisaje inmediato. Para la aprobación del proyecto deberá opinar el Consejo.

b) Edificios existentes: Deberán conservarse las características exteriores de las construcciones existentes de valor arquitectónico, tradicional, histórico o paisajístico. Los trabajos de demolición, refacción o remodelación que impliquen una transformación del aspecto exterior de cualquier edificio existente deberá contar con la aprobación de la Dirección, que a tales efectos podrá requerir el asesoramiento del Órgano de Aplicación (Parágrafo 10.1.1.1 de este Código) y de otros organismos especializados.

c) Muros divisorios: Cuando se efectúen obras nuevas, en refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos 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.

d) Espacios libres parquizados: La conservación, reposición y conservación de las especies vegetales en plazas, jardines y espacios de uso público, será atendida por la Dirección General de Espacios Verdes a efectos de mantener las características paisajísticas del Distrito; los vecinos podrán colaborar con el cuidado de dichos espacios con el asesoramiento de la citada Dirección.

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos deberán proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento mencionado.

e) Publicidad y propaganda: Se prohíbe la fijación de carteles y avisos que sobresalgan de la L.O. Asimismo, se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y aceras, adosados o no a los elementos existentes del mobiliario urbano.

Los carteles, afiches o anuncios que se coloquen en el interior de las parcelas podrán tener medidas máximas de 1,50m por 1m.

5) Usos: El Distrito se destina al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda.

Se respetarán los usos comerciales existentes no admitiéndose la construcción de nuevos locales comerciales, ni la ampliación de los existentes.

#### 5.1 Usos permitidos

5.1.1 Residencial: Una o más unidades funcionales por parcela sin otras limitaciones que las definidas en el anterior punto 4. Se admitirán estudios y consultorios profesionales anexos a las viviendas.

5.1.2 Otros Usos: En los locales existentes no habilitados, se admitirá el funcionamiento de usos comerciales y de servicios con una superficie máxima de 100m<sup>2</sup> según lo siguiente:

a) Exposición y venta minorista de antigüedades, exposición y venta de libros, exposición y venta de pinturas y artes gráficas, Taller de artesanía, Textiles, Cerámica, Madera, Taller de reparaciones de bicicletas, Taller de reparaciones de Calzado, Taller de reparaciones de Relojes y joyería, Heladería, Panadería, Despacho de Pan, Taller de reparación de lapiceras, paraguas, Cuchillos, Ferretería, Farmacia, Cerrajería, Librería y Papelería, Perfumería, Bombonería, Bazar, Venta de Calzados, Venta de ropa, Óptica y Fotografía, Casa de regalos, Casa de Iluminación,

Lencería, Florería, Vivero, Juguetería, Mercería, Casa de alquiler de videos, Casa de Computación, Taller de marcos, Tapicería, Quioscos.

b) Servicios: Estudios y Consultorios Profesionales, anexos a viviendas, Agencia de Lotería, Quiniela, Peluquería y Barbería y otras de carácter local, de colocaciones y mudanzas sin garaje ni depósito, Casa de Fotocopias, Locutorio, Sucursal Bancaria, Inmobiliaria, Reparación de Electrodomésticos, Museo, Biblioteca, Correo.

**5.2 Actividades existentes habilitadas:** Las actividades existentes habilitadas en el Distrito, cuyo uso sea conforme de acuerdo al precedente 5.1., podrán seguir funcionando, habilitar nuevos rubros conformes y transferir su habilitación. Podrán introducirse mejoras, refacciones y remodelaciones, pero no podrán efectuarse ampliaciones.

Las actividades existentes "no conforme" en el Distrito, se atenderán a las mismas pautas establecidas para las actividades conformes, pero no podrán habilitar nuevos rubros. Se admite la transformación de los rubros "no conforme" en otros permitidos.

Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos locales comerciales así como la implantación en el Distrito de nuevos institutos de enseñanza, educación y atención de la salud con internación, en todas las especialidades, de carácter público y privado; las actividades mencionadas en este párrafo, que se hallaren habilitadas al 18/2/1986, deberán además adecuarse a las disposiciones nacionales y municipales vigentes para su funcionamiento, no podrán efectuar ampliaciones ni siquiera para usos complementarios.

**5.3 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.

#### **5.4.6.30 Distrito U29 - Polo de Atracción La Recoleta**

1) Delimitación: El Distrito U29 se halla según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.30.

2) Zonificación: El Distrito se halla subdividido en tres zonas a saber:

Zona I: De equipamiento recreacional y servicios.

Zona II: Predominantemente residencial de alta densidad.

Zona III: Equipamiento comercial, administrativo financiero e institucional a escala local.

3) Zona I

3.1 Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento predominantemente comercial, de servicios y recreacionales a escala de sectores urbanos.

3.2 Delimitación: Conforman la zona las parcelas frentistas al Cementerio de La Recoleta, graficada en el Plano N° 5.4.6.30.

3.3 Parcelamiento: No se admite la subdivisión de parcelas existentes.

3.4 Morfología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y entre medianeras.

3.4.1 Disposiciones particulares.

a) Edificios destinados a usos no residenciales.

Altura máxima permitida: 16m

Ocupación del suelo de la parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta alcanzar los 30m de profundidad, medidos a partir de la L.O. en predios de superficie menor de 2.500m<sup>2</sup>. En predios con superficie mayor de 2.500m<sup>2</sup> se podrá alcanzar los 40m de profundidad como máximo.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Espacio urbano: Se considerará a partir de la cota -3,50m

Estas normas rigen para la edificación entre medianeras y de perímetro libre.

Por sobre la altura máxima permitida sólo se podrán ubicar locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio los que deberán conformar un solo conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Se admitirá una única vivienda para encargado o portero de no más de 60m<sup>2</sup>.

b) Edificios destinados al uso residencial o coexistiendo con otros usos.

Se regirán por las normas determinadas para el distrito adyacente en la misma manzana.

Se considerará para la determinación de alturas que el eje de la calle se halla a 11m de la L.O. es decir d: 11m

3.5 Usos

3.5.1 Usos permitidos

• Comercio Minorista.

Se admiten los usos permitidos en el Distrito C3, excepto:

Maquinarias, motores, herramientas industriales y agrícolas;

Máquinas de oficinas;

Materiales de construcción;

Substancias químicas, caucho, plástico.

- Esparcimiento
- 1 - Café-concert;
- 1 - Boite;
- 1 - Salón de baile;
- 1 - Casa fiestas;
- 1 - Cine - cine teatro;
- 1 - Teatro;
  - Exposición y galería de arte;
  - Gimnasio natatorio;
- 1 - Interpretaciones musicales;
  - Museos;
  - Agencia comercial y turismo;
  - Bar - café;
- 1 - Canchas de tenis y frontón con raqueta <sup>(1)</sup>
- 2 - Estudios y consultorios profesionales;
  - Personales directos en general
- Residencial
  - Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Nota:

llamada 1 - significa que no podrá coexistir con el uso residencial.

llamada 2 - significa que no podrán ubicarse en planta baja.

Estos usos no están sujetos a ninguna limitación de superficie.

**3.5.2 Usos requeridos:** Serán de aplicación las normas dispuestas en el Cuadro de Usos N°

5.2.1.a)

**3.6 Ochavas:** En los predios de esquina frentistas a la calle Vicente López en su encuentro con las calles Junín y Pte. J. E. Uriburu, no se exigirá la formación de ochava.

**4) Zona II**

Serán de aplicación las normas del Distrito R2aI.

**5) Zona III**

Serán de aplicación las normas del Distrito C3I.

**6) Preservación estética**

**6.1 Unidad de diseño arquitectónico**

Desde cualquier ángulo visual todos los elementos que componen las instalaciones complementarias del edificio, situados como remate del volumen edificado (tanques, salida de escaleras, cañerías, casillas y otros similares) deben conformar un todo plástico coherente con el diseño general del edificio y ser construidos con materiales de igual jerarquía.

**6.2 Medianeras visibles:** Toda edificación nueva debe tratar sus muros divisorios como fachadas, con diseños y materiales que respondan a un único diseño arquitectónico. Se deberá presentar, para su aprobación, el diseño de los muros divisorios que se visualicen desde la vía pública, en planos en escala 1:50, expresando medidas, materiales, y colores adoptados.

**7) Normas Especiales**

Ver Ordenanza N° 39.496, arts. 1° y 2°, art. 5.5.2 Plancheta de Zonificación 13.

*1) Ver Resolución N° CPU A-46/1982, B.M. N° 16.885*

#### **5.4.6.32 Distrito U31**

**1) Carácter:** Estos subdistritos son los delimitados en los respectivos planos. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

**2) Delimitación:** Este Distrito comprende once Subdistritos (U31 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k) que quedan delimitados en el Plano de Zonificación y en los Planos N° 5.4.6.32 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j y k).

**3) Subdivisión:**

**a) Parcelamiento:** En caso de lotes menores de 500m<sup>2</sup> de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la Sección 3 de este Código debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a 72m<sup>2</sup> y el frente igual o menor a 6m.

**b) Circulaciones:** Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los Planos N° 5.4.6.32. a, b, c, d, e, f, g, h, i, así como las sendas de

4m de ancho mínimo que resulten de lo especificado en el art. N° 8° de la Ordenanza N° 44.873, B.M. N° 19.006.

4) Usos: El Poder Ejecutivo propondrá los usos por subdistrito considerando los usos industriales existentes que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en Capital Federal y que se constituyan industrias Pyme que no superen una superficie de parcela de 300m<sup>2</sup>.

5) Disposiciones Particulares:

En parcelas menores de 500m<sup>2</sup> se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta 6,00m de altura, debiendo cumplirse con lo dispuesto en la Sección 4 en lo referente a las dimensiones de los patios auxiliares, a fin de garantizar las condiciones de iluminación y ventilación.

En parcelas de superficie igual o mayor a 300m<sup>2</sup> sólo se podrán construir edificios de vivienda colectiva con las siguientes limitaciones:

F.O.T. máximo: 2

F.O.S. máximo: 65%

altura máxima: 12m

6) Normas Especiales

a) Sin perjuicio de lo establecido en el art. 8° de la Ordenanza N° 44.873 - B.M. N° 19.006, el Poder Ejecutivo, por resolución conjunta de los Organismos competentes, con Audiencia Pública convocada para el Programa de Desarrollo Urbanístico de cada subdistrito, podrá establecer para las aperturas de vías públicas que a continuación se describen, un ancho mínimo de 10,50m para las calles y de 4m para las sendas. En ningún subdistrito se podrá afectar más de un 20% de la superficie destinada a apertura de vía pública.

b) (Ordenanza N° 44.873, B.M. N° 19.006, Publ. 5/4/1991)

Art. 8° - Dispónese la apertura de las calles según los polígonos referidos en el art. 1°, conforme a las trazas graficadas en los Planos N° 5.4.6.32. a, b, c, d, e, f, g, h, i, y cuya descripción se detalla a continuación:

Subdistrito: U31a

1 - Virtual prolongación de la calle Pedernera entre la Av. Perito Moreno y la virtual prolongación de la calle Oceanía con un ancho de 17,32m.

2 - Virtual prolongación de la calle Rivera Indarte entre la prolongación virtual de la calle Somellera y Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

3 - Virtual prolongación de la calle Somellera entre la prolongación virtual de Rivera Indarte y Av. Coronel Esteban Bonorino con un ancho de 17,32m.

4 - Virtual prolongación de la calle Oceanía entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 17.32m.

5 - Virtual prolongación de la calle Salvigny entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 17.32m.

6 - Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la virtual prolongación de la calle Pedernera con un ancho de 17,32m

7 - Virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino entre Av. Riestra y Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

8 - Virtual prolongación de la calle Charrúa entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 10,50m.

9 - Virtual prolongación de la calle Matanza entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 10,50m.

10 - Virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio entre Av. Riestra y la virtual prolongación de la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

11 - Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Charrúa y la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

12 - Virtual prolongación de la calle Ana María Janer entre la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la Av. Perito Moreno con un ancho de 17,32m.

13 - Virtual prolongación de la calle Barros Pazos entre Agustín de Vedia y la virtual prolongación de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio con un ancho de 17,32m.

14 - Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Barros Pazos y virtual prolongación de la calle Ana María Janer con un ancho de 17,32m.

15 - Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio y la calle sin nombre definida en el punto 14 con un ancho de 17,32m.

16 - Virtual prolongación de la Av. Riestra entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de 26m.

17 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

- Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con un destino a las aperturas de las Avdas., calles y sendas antes mencionada de las fracciones propiedad de la C.M.V. afectadas a tal fin, así

como el espacio de uso y de utilidad pública destinado a plaza y a reserva para equipamiento ubicado en:

- La manzana delimitada por la Av. Coronel Esteban Bonorino, la prolongación virtual de la Av. Riestra, la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte y la calle sin nombre ubicada entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte.

- La manzana delimitada por la prolongación virtual de la Av. Coronel Esteban Bonorino, calle sin nombre entre la virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino y la prolongación virtual de la calle Rivera Indarte, la prolongación virtual de Rivera Indarte y la prolongación virtual de Av. Riestra.

- La manzana delimitada por la Av. Riestra, prolongación virtual de la calle Matanza entre Av. Riestra y la prolongación virtual de la calle Ana María Janer, prolongación virtual de la calle Ana María Janer y prolongación virtual de la calle Charrúa entre la prolongación virtual de la calle Ana María Janer y Av. Riestra.

- La manzana 140, Sección 46, Circunscripción 1 frentista a Agustín de Vedia y virtual prolongación de Barros Pazos.

Subdistrito: U31b

1 - Virtual prolongación de la calle J. P. T. Battle y Ordóñez entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de 10,50m.

2 - Virtual prolongación de la Av. Riestra entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de 17,32m.

3 - Calle sin nombre entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de calle de 10,50m.

4 - Virtual prolongación de la calle Martínez Castro entre Ana María Janer y la calle sin nombre definida en punto 3, con un ancho de 10,50m.

5 - Virtual prolongación de la calle Laguna entre Ana María Janer y la Av. Castañares con un ancho de 10,50m.

6 - Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 3, y la calle auxiliar de AU7, con un ancho de 10,50m.

7 - Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 6 y la prolongación virtual de la calle Martínez Castro con un ancho de 10,50m.

8 - Virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle definida en el punto 7 y la Av. Castañares, con un ancho de 10,50m.

9 - Calle sin nombre entre la virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle Mariano Acosta, con un ancho de 6,50m.

10 - Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 3 y la calle sin nombre definida en el punto 7, con una ancho de 10,50m.

11 - Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 6 y la calle sin nombre definida en el punto 10, con un ancho de 6,50m.

12 - Senda de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las Avdas., calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad de la C.M.V. afectadas a tal fin, así como el espacio de uso y utilidad pública destinadas a plaza, ubicado en el tercio medio de la manzana limitada por la calle Battle y Ordóñez, Av. Riestra, Martínez Castro y Laguna.

Subdistrito: U31c

1 - Virtual prolongación de la calle White entre Echeandía y la calle lateral de la Av. Teniente Gral. Dellepiane con un ancho de 17,32m.

2 - Virtual prolongación de la calle Zuviría entre Homero y Mozart con un ancho de 17,32m

3 - Virtual prolongación de la calle Doctor Horacio Casco entre Homero y la virtual prolongación de la calle White con un ancho de 10,50m.

4 - Virtual prolongación de la calle Doctor Crisóstomo Álvarez entre Homero y White con un ancho de 17,32m.

5 - Virtual prolongación de la calle Homero entre Casco y la calle lateral de la Av. Teniente General Dellepiane con un ancho de 17,32m.

6 - Av. Derqui entre Av. Escalada y prolongación virtual de Homero se desafectará del ancho de 26m y se afectará con un ancho de 17,32m.

7 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de la C.M.V. afectada a tal fin y asimismo, se destinará como mínimo el 10% de este polígono como reserva de uso y de utilidad pública.

Subdistrito: U31d

1 - Virtual prolongación de la calle Lisandro de la Torre entre Av. del Trabajo y la virtual prolongación de Av. Argentina con un ancho de 10,50m por lateral de las vías del F. C. Sarmiento.

2 - Virtual prolongación de la calle L. A. Herrera entre Av. del Trabajo y la calle Echeandía con un ancho de 10,50m por lateral de las vías del F. C. Belgrano.

3 - Virtual prolongación de la calle L. A. Herrera entre Zuviría y la virtual prolongación de la Av. Argentina con un ancho de 10,50m.

4 - Virtual prolongación de la calle La Rosa entre la prolongación virtual de la calle Luis Alberto Herrera y la Av. Piedrabuena con un ancho de 10,50m.

5 - Virtual prolongación de la calle Hubac entre la virtual prolongación de la calle Luis Alberto Herrera y calle sin nombre definida en el punto 10 con un ancho de 10,50m

6 - Virtual prolongación de la calle Echeandía entre Herrera y la Av. Piedrabuena con un ancho de 10,50m.

7 - Calle sin nombre entre virtual prolongación de la calle Hubac y la virtual prolongación de la Av. Argentina con un ancho de 10,50m.

8 - Virtual prolongación de la calle Martín Grandoli entre Luis Alberto Herrera y calle sin nombre definida en punto 7 con un ancho de 10,50m.

9 - Virtual prolongación de la calle Zuviría entre calle Luis Alberto Herrera y la prolongación virtual de la calle Lisandro de la Torre con un ancho de 17,32m.

10 - Calle sin nombre entre virtual prolongación de la calle La Rosa y virtual prolongación de la calle Hubac con un ancho de 10,50m.

11 - Calle sin nombre entre Av. del Trabajo y la prolongación virtual de Lisandro de la Torre con un ancho de 10,50m.

12 - Calle sin nombre entre Echeandía y la prolongación virtual de Lisandro de la Torre con un ancho de 10,50m.

13 - Virtual prolongación de la Av. Argentina entre Av. Piedrabuena y calle Santander con un ancho de 32m.

14 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con destino a las aperturas de Avdas., calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad del Ministerio de Hacienda y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires afectadas a tal fin, asimismo, se destinará como mínimo el 10% de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: U31e

1 - Calle sin nombre entre Av. General Paz y calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane con un ancho de 10,50m.

2 - Calle sin nombre entre la calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane y Av. Gral. Paz con un ancho de 10,50m.

3 - Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1 y calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

4 - Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1, calle lateral de la Av. Tte. Gral. Dellepiane con un ancho de 10,50m.

5 - Calle sin nombre entre calle sin nombre definida en el punto 1 y la calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

6 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con destino a la apertura de calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de la C.M.V., afectadas a tal fin, asimismo, se destinará como mínimo el 10% de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: U31f

1 - Virtual prolongación de la calle Comandante Celedonio Escalada entre Miralla y la prolongación virtual de la calle Corvalán con un ancho de 10,50m.

2 - Virtual prolongación de la calle Torcuato Battle y Ordóñez entre Miralla y la virtual prolongación de la calle Corvalán con un ancho de 17,32m.

3 - Virtual prolongación de la calle José Barros Pazos entre Larraya y virtual prolongación de Pola con un ancho de 17,32m.

4 - Virtual prolongación de la calle Chilavert entre la calle Larrazábal y la virtual prolongación de la calle Pola con un ancho de 17,32m.

5 - Virtual prolongación de la calle Larraya entre Av. Gral. Francisco F. de la Cruz y José Barros Pazos con un ancho de 17,32m.

6 - Virtual prolongación de la calle Fonrouge entre la Av. Francisco F. de la Cruz y Unanué con un ancho de 17,32m.

7 - Virtual prolongación de la calle Pola entre la Av. Gral. Francisco F. de la Cruz y virtual prolongación de la calle Unanué con un ancho de 17,32m.

8 - Virtual prolongación de la calle Albariño entre la virtual prolongación de la calle Comandante Celedonio Escalada hasta el deslinde de las fracciones A y B de la manzana 30A, Sección 66, Circunscripción 1, con un ancho de 17,32m.

9 - Virtual prolongación de la calle Corvalán entre virtual prolongación Cdte. Celedonio Escalada hasta el deslinde de las fracciones A y B de la manzana 30A, Sección 66, Circunscripción 1 con un ancho de 17,32m.

10 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a la apertura de calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad del E.N.A. y de la M.C.B.A. afectadas a tal fin así como el espacio de uso y utilidad pública destinada a plaza ubicadas en un tercio de la manzana delimitada por las calles Barros Pazos, Pola, Chilavert y Fonrouge.

Subdistrito: U31g

1 - Calle Iguazú entre virtual prolongación de la calle Santo Domingo y margen Norte del Riachuelo con un ancho de 17,32m.

2 - Calle sin nombre entre la Av. Iriarte y la intersección con la calle Iguazú y la virtual prolongación de la Av. Zavaleta con un ancho de 10,50m.

3 - Virtual prolongación de la calle Monteagudo entre virtual prolongación de la calle Luján y la calle sin nombre definida en el punto 2 con un ancho de 10,50m.

4 - Virtual prolongación de la Av. Zavaleta entre Av. Iriarte y la margen Norte del Riachuelo con un ancho de 26m.

5 - Calle sin nombre sobre lateral de las vías F.C. Gral. Roca entre la margen Norte del Riachuelo y la virtual prolongación de la calle California con un ancho de 10,50m.

6 - Virtual prolongación de la calle Lavardén entre la virtual prolongación de la calle Luján y Av. Iriarte con un ancho de 10,50m.

7 - Virtual prolongación de la calle Montesquíú entre prolongación virtual de la calle California y las vías del F. C. Gral. Roca con un ancho de 10,50m.

8 - Virtual prolongación de la calle California entre la calle sin nombre definida en el punto 5 y Luna con un ancho de 17,32m.

9 - Virtual prolongación de la calle Río Cuarto entre la calle Luna y la calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

10 - Virtual prolongación de la calle Santo Domingo entre calle Luna y calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

11 - Virtual prolongación de la calle Osvaldo Cruz entre la calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con un ancho de 17,32m.

12 - Virtual prolongación de la calle Luján entre calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con ancho de 17,32m.

13 - Virtual prolongación de la calle Pedro L. Balina entre la calle Iguazú y la calle definida en el punto 2 con un ancho de 17,32m.

14 - Calle sin nombre entre Av. Amancio Alcorta y Av. Iriarte con un ancho de 14m

15 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las Avdas., calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de E.N.A. afectadas a tal fin, Asimismo, se destina el 10% como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: U31 h

1 - Virtual prolongación de la calle Gendarmería Nacional entre calle 8 y calle 10 con un ancho de 40m.

2 - Calle 8 entre prolongación virtual de la calle Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de 17,32m.

3 - Calle 5 entre calle 8 y calle 10 con un ancho de 17,32m.

4 - Calle 10 entre Gendarmería Nacional y calle 5 con un ancho de 17,32m.

5 - Calle 9 entre virtual prolongación de la calle 10 y vías del Ferrocarril Zona Portuaria con un ancho de 17,32m.

6 - Calle sin nombre entre calle 9 y calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 con un ancho de 10,50m.

7 - Calle sin nombre entre calle sin nombre ubicada entre Av. Costanera Rafael Obligado y calle 9 y vías Ferrocarril Zona Portuaria con un ancho de 17,32m.

8 - Calle sin nombre sobre lateral de vías Ferrocarril Zona Portuaria entre calle 9 y calle delimitada en el punto 6 con un ancho de 10,50m.

9 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita a la M.C.B.A. con destino a las aperturas de las calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad del E.N.A. afectadas a tal fin, Asimismo, se

destinará el 10% como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

Subdistrito: U31 i

1 - Virtual prolongación de Gregoria Matorras de San Martín entre Coronel Esteban Bonorino y Matanza con un ancho de 10,50m.

2 - Sendas de 4m de ancho mínimo.

La afectación a vía pública y a uso y utilidad pública mencionada en este artículo sobre fracciones de propiedad del E.N.A. polígonos d, f, g y h, según planos números 5.4.6.32. d, f, g y h están sujetos a la declaración de innecesariedad conforme a lo dispuesto por el Decreto del PEN N° 1.001/90.

Subdistrito: U31 k

Polígono comprendido por los ejes de la Av. Lacarra, desde su intersección con Plumerillo hasta la intersección con la prolongación virtual de la calle Batlle y Ordoñez, por ésta hasta la prolongación virtual de la Av. Asturias, y por ésta hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Plumerillo.

Artículo 9° - Incorpórase al Parágrafo N° 5.4.6.32 Distrito U31 al Código de Planeamiento Urbano (A.D. 610.16 y A.D. 610.19) con el siguiente texto 5.4.6.32 Distrito U31.

1) Carácter: Estos subdistritos son los delimitados en los respectivos planos. Se destinará a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Este Distrito está dividido en 10 subdistritos que quedan delimitados en el Plano de Zonificación y en los planos N° 5.4.6.32 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j.

3) Subdivisión:

a) Parcelamiento:

En caso de lotes menores de 500m<sup>2</sup> de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano, debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a 72m<sup>2</sup> y el lado mínimo igual o menor a 6 m;

b) Circulaciones:

Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los planos N° 5.4.6.32 a, b, c, d, e, f, g, h, i, así como las sendas de 4m de ancho mínimo que resulten de lo especificado en el art. 8°;

4) Usos:

El Departamento Ejecutivo propondrá los usos por subdistrito considerando los usos industriales existentes que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en Capital Federal y que se constituyan industrias de carácter familiar que no superen las superficies de una parcela.

Disposiciones Particulares:

a) F.O.T. máximo = 1;

b) F.O.S. = 60%;

Artículo 10 - Encomiéndase al Departamento Ejecutivo que en un plazo no mayor de 60 (sesenta) días, con carácter previo a la iniciación de las obras, eleve al Consejo Deliberante el diseño urbanístico de cada subdistrito. El mismo deberá contemplar la ejecución y la apertura de calles y sendas necesarias para la dotación de infraestructura, el acceso a las viviendas y la localización de los equipamientos comunitarios.

Como condición para la escrituración el Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes deberá elevar al Concejo Deliberante los proyectos específicos para cada uno de los subdistritos para su aprobación. El mismo deberá incluir:

a) Los estudios de base correspondientes, que incluirán los censos de población de cada uno de los barrios con las nóminas de los hogares con indicación del jefe de hogar y del resto de sus integrantes localizados por predios; los análisis de la demanda de equipamiento e infraestructura; los planos de mensura y subdivisión con la correspondiente identificación de los predios en lo que respecta a localización, superficie y el relevamiento de usos existentes;

b) El programa de provisión de infraestructura y equipamiento;

c) El organigrama del proyecto, obras y gestión con la especificación de los plazos y etapas de ejecución e implementación. Deberá contemplarse entre otros aspectos, la previa relocalización de la población directamente afectada por las distintas obras, los programas de rehabilitación y desarrollo y los planes de acciones inmediatas.

Artículo 11 - La operatoria de venta deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Determinación de los plazos en que comenzarán las operaciones de venta para cada uno de los subdistritos;

b) Que en el momento de suscribir el boleto de compraventa el predio cuente con estado parcelario definitivo;

c) Que el valor de las cuotas mensuales estipuladas no supere el 15% de los ingresos mensuales del jefe de familia;

En cada caso de no poder demostrarse fehacientemente el monto de dichos ingresos mensuales, el valor de las cuotas no deberá superar el 20% del importe de un salario mínimo legal vigente;

d) Arbitrar los medios tendientes a evitar la transferencia de los boletos de compraventa o la locación de los predios sin mediar autorización expresa del organismo competente;

e) El otorgamiento de la escritura traslativa de dominio se realizará una vez cancelada la deuda constituida por la adquisición del predio, quedándose obligada coincidentemente con el acto escritural la inscripción como bien de familia.

Quedará prohibida la enajenación del inmueble hasta no quedar cancelada la deuda que permita la transferencia de dominio;

f) Sólo podrá ser comprador la persona o personas físicas que efectivamente estuvieran ocupando los terrenos afectados en la presente ordenanza y lo utilizaren como lugar de habitación único y permanente del grupo familiar, y/o las formas asociativas que le representen.

No podrán acceder a esta operatoria aquellos grupos familiares, alguno de cuyos integrantes sea titular de una propiedad inmueble en ámbito de la Capital Federal o de la Provincia de Buenos Aires.

A tal efecto, y previo a la firma de los boletos de compra-venta, el Departamento Ejecutivo deberá recabar los informes pertinentes a la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires.

No podrán acceder a esta operatoria aquellos grupos familiares, alguno de cuyos integrantes hubiera sido adjudicatario y recibido la posesión de una unidad de vivienda FONAVI o similar, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

A tal efecto, el Departamento Ejecutivo previo a la suscripción de los boletos de compraventa, recabará la información necesaria en la Comisión Municipal de Vivienda y en el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 12 - Autorízase al Departamento Ejecutivo a adoptar todas las medidas conducentes a facilitar la urbanización de los predios afectados al Distrito U31. La autorización comprende las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura y Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes de los polígonos delimitados en el art. 1° y afectado al Distrito U31 en el art. 2°, según planos 5.4.6.32. a, b, c, d, e, f, g, h, de la presente Ordenanza;

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), sin exigir el cotejo con el plano de obra en lo que respecta a las viviendas existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en los polígonos i) y j) delimitados en el art. 1° y afectados al Distrito U31 en el art. 2° según planos 5.4.6.32. i), j) de la presente ordenanza.

c) Decreto N° 1.531 B.M. N° 19.032 Publ. 14/5/1991

Artículo 1° - Reglaméntase la Ordenanza N° 44.873, promulgada por Decreto N° 954/91.

Artículo 2° - A los efectos del efectivo cumplimiento de la decisión adoptada por el Gobierno Nacional en los Decretos N° 1.001/PEN/90; 1.737/PEN/90 y 2.154/PEN/90 y de la realización de la apertura de calles, demás obras de infraestructura y las restantes actividades urbanísticas a realizarse en el marco de la Ordenanza promulgada por el presente, encomiéndase a la Comisión Municipal de la Vivienda la realización de los proyectos de urbanización, de los proyectos de subdivisión, la formulación de la propuesta de operatoria de venta, la realización de un censo definitivo de población, instrumentar la relocalización de los habitantes que hoy se encuentran localizados en las trazas de calles a librar al uso público.

Artículo 3° - En los mismos términos del art. 2° encomiéndase al Consejo de Planificación Urbana la realización del proyecto de urbanización, del proyecto de subdivisión y la confección de los esquemas directores previstos en el art. 10 de la Ordenanza N° 44.873

Artículo 4° - En los mismos términos del art. 2° encomiéndase a la Secretaría de Obras Públicas la confección del cronograma y proyecto de obras de infraestructura con especificación de los plazos y etapas de ejecución e implementación, y colaborar en la relocalización de los habitantes que hoy ocupan las trazas de calles a librar al uso público.

Artículo 5° - En los mismos términos del art. 2° encomiéndase a la Escribanía General tomar las medidas a su alcance y proponer las demás acciones que estime conveniente para el efectivo saneamiento de los títulos de propiedad de las fracciones a transmitir dominio a particulares e intervenir en la formulación de la operatoria de venta, especialmente en cuanto a su instrumentación.

Artículo 6° - En los mismos términos del art. 2° encomiéndose a la Dirección de Catastro la confección, supervisión y registro de los planos pertinentes de mensura y subdivisión parcelaria.

Artículo 7° - Las actividades encomendadas por el presente deberán ser realizadas en un plazo no mayor de 60 días hábiles administrativos.

Artículo 8° - La Secretaría de Planeamiento concentrará y procesará la totalidad de la información y rendiciones de cuentas de las labores encomendadas que generen todas y cada una de las reparticiones mencionadas en el presente decreto a los efectos de mantener informado a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y a la Mesa de Concertación del Programa de Radicación de Villas de la Capital Federal.

c) Ley N° 605, B.O. N° 1238, Publ. 23/7/2001

Artículo 1° - Transfiérase el dominio del inmueble ubicado en la intersección de las calles Av. Amancio Alcorta, vías del ferrocarril G.B., Zavaleta, calle s/n° oficial, Iguazú, cuya nomenclatura catastral es: Circ. 2, Mz. 103, S. 34, Fracción B, a la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 2° - El inmueble que se transfiere, según lo dispuesto por el art. 1° de la presente, será destinado a la construcción de viviendas para los habitantes del complejo habitacional Zavaleta en el marco del Plan de Urbanización de Villas de Emergencia y Núcleos Habitacionales Transitorios que se encuentra desarrollando la Comisión Municipal de la Vivienda.

Artículo 3° - Desaféctase la parcela mencionada en el art. 1° del Distrito de Zonificación Industrial (I).

Artículo 4° - Aféctase la parcela mencionada en el art. 1° a Distrito de Zonificación U31 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5° - Modifícase la plancheta catastral correspondiente y el Plano N° 5.4.6.32. g del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 6° - A los efectos de implementar lo dispuesto en el art. 2°, se deberá dar intervención a la Comisión Coordinadora Participativa creada por el art. 3° de la Ley N° 148.

#### **5.4.6.33 Distrito U32 Área de Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero**

1) Carácter: zona destinada a ampliación y complementación de los usos del Área Central desarrollada sobre un sector del Antiguo Puerto Madero que comprende los diques 1, 2, 3, 4, sus banquinas y los edificios de los depósitos adyacentes. Este sector desafectado de su función portuaria conserva un alto valor patrimonial arquitectónico y ambiental que debe ser preservado.

2) Delimitación: El Distrito U32 se halla delimitado: Eje de la Av. Eduardo Madero desde su intersección con la Av. Córdoba; eje Av. Eduardo Madero - Ing. Huergo hasta su intersección con el eje de la Av. Brasil; por el eje de la Av. Brasil hasta su intersección con la calle Bartolomé Mitre y Vedia; el eje de la calle Bartolomé Mitre y Vedia hasta su intersección con la prolongación virtual de la L.O. de la acera Norte de la calle Viamonte; por la prolongación virtual de la L.O. de la acera Norte de la calle Viamonte hasta su intersección con el borde Oeste del canal de comunicación Dársena Norte y Dique 4; por el borde Oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4 hasta su intersección con la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba; por la prolongación virtual del eje de la Av. Córdoba hasta su intersección con el eje de la Av. Eduardo Madero, según se grafica y Plano N° 5.4.6.33 (N° 2015-B-CPU-92).

3) Subdivisión: Las Parcelas 1 a 8 indicadas en el Plano N° 5.4.6.33 deberán permanecer indivisas. La mensura, los planos de apertura de vía pública y de subdivisión parcelaria, serán aprobados por la Dirección de Catastro, quien verificará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el apartado 5.1 Circulaciones.

Los límites de las mencionadas parcelas quedan definidos según las siguientes prescripciones:

Parcelas 9, 12, 13 y 16: Las L.O. este y oeste serán coincidentes con la proyección de los edificios existentes.

Parcelas 10, 11, 14 y 15: La L.O. oeste se ubicará a 15,50m de la fachada oeste de los edificios existentes.

Parcela 9 a 16: La línea divisoria entre parcelas contiguas se ubicarán en forma equidistante de las fachadas laterales de los edificios.

Parcelas 1 y 18: La línea divisoria entre parcelas se ubicará en coincidencia con la prolongación virtual de la L.O. de la acera norte de la calle Viamonte

Parcela 17: Las L.O. se ubicarán a 10m del borde sur del Dique 1 y a la misma distancia del borde sudoeste del canal de comunicación entre Dique 1 y Dársena Sur. A su vez a 31m desde el eje de la Av. Brasil y a 6m de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires - La Plata con la Autopista 25 de Mayo. Según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.33 b).

Parcela 18: La L.O. este se ubicará a 23m del borde oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4; la L.O. oeste estará a 2,50m del cordón de la calle Dávila; la L.O. sur

coincidirá con la prolongación virtual de la L.O. de la acera norte de la calle Viamonte; la L.O. norte y noroeste se situará a no más de 59m de la L.O. sur. Según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.33 c).

Parcela 16: La L.O. sudoeste estará a 6m de la línea de proyección del tablero del empalme de la Autopista Buenos Aires - La Plata con la Autopista 25 de Mayo.

#### 4) Tipología edilicia:

a) Para las Parcelas 1 a 16 se mantendrá la tipología de las construcciones existentes previstas en el proyecto original de Puerto Madero, permitiéndose únicamente las modificaciones y ampliaciones dispuestas en el punto 5.2.1.2.

b) Para la Parcela 17: Se regirá por las disposiciones establecidas para el Distrito E3 de zonificación salvo en lo referente a F.O.T. y F.O.S., que se fijan en:

F.O.T. máximo: 1

F.O.S. máximo: 60%

Según Plano N° 5.4.6.33 b)

c) Para la Parcela 18: Se permite basamento y/o edificios de perímetro libre.

F.O.T. máximo de la parcela = 7 (siete)

Área edificable: Queda determinada por el área comprendida entre las L.O. noroeste, este, sur y norte de la parcela. El límite oeste estará determinado por la prolongación virtual del paramento exterior oeste del edificio existente en la parcela 1 (uno), según lo graficado en el Plano N° 5.4.6.33 c).

Áreas libres o descubiertas de la parcela: Las áreas libres o descubiertas de la parcela quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

Basamento:

Altura: deberá igualar obligatoriamente la altura de la fachada del edificio existente en la Parcela 1.

F.O.S.: Se podrá utilizar la totalidad del área edificable de la parcela.

Disposiciones particulares:

- El basamento deberá tener un desarrollo mínimo de 35m sobre la línea de edificación oeste de la parcela;

- Todos sus paramentos deberán tener tratamiento de fachada.

Edificios de perímetro libre:

Altura máxima: No podrá superar un Plano Límite Horizontal a 120m

F.O.S.: 50%

d) Destrucción total o parcial: En caso de ruina total o parcial de cualquiera de los edificios sujetos a protección patrimonial, solamente se podrá reemplazar el edificio destruido por otro similar, según el proyecto original, en cuanto a volumen edificado y altura de fachada. El emplazamiento del edificio a construir deberá ser coincidente en su proyección horizontal con el del edificio destruido.

#### 5) Circulaciones

5.1 Circulaciones: El área tendrá la siguiente trama circulatoria:

##### 5.1.1 Tránsito vehicular:

Sentido Norte - Sur: Sobre lado Oeste del Distrito, Autopista Costanera Buenos Aires - La Plata y calle colector local; sobre lado Este Av. Bartolomé Mitre y Vedia.

Sentido Este - Oeste: Avdas. pasantes que vincularán la ciudad con la Costanera Sur, en coincidencia con los puentes existentes sobre canales de unión entre diques.

##### 5.1.2 Tránsito peatonal:

Se establecerá una vía pública de circulación exclusivamente peatonal alrededor de los diques, por fuera de la franja perimetral de 1,20m; esta circulación tendrá un ancho equivalente a la distancia existente entre la L.O. Este de las parcelas y el Límite Oeste de dicha franja de operación. En los 3 (tres) lados restantes de cada dique observará un ancho mínimo de 8m.

##### 5.1.3 Tránsito de embarcaciones:

A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá mantenerse entre las dársenas Norte y Sur una vía central acuática de comunicación.

##### 5.2 Obligación de proteger:

Para el área se establecen dos formas de protección, según el ámbito de aplicación, protección edilicia y protección ambiental a los efectos de rescatar el valor arquitectónico - ambiental como memoria de la ciudad. La protección edilicia se refiere a lo construido en las parcelas. La protección ambiental se refiere al espacio público o privado que circunda a los antiguos depósitos a proteger, los diques y sus banquetas.

##### 5.2.1 Protección edilicia:

En el área se declaran sujetos a protección los depósitos (Docks) construidos sobre la margen oeste de los diques, los que no podrán ser demolidos.

#### Casos Particulares:

a) Con el objeto de permitir la puesta en valor y refuncionalización para usos distintos de los originales de los mencionados edificios, se establecen en 5.2.1.1 y en 5.2.1.2 las intervenciones permitidas.

b) En el caso de las Parcelas 9, 13 y 15, se deberá construir el sector de los edificios originales parcialmente destruidos. La nueva construcción deberá realizarse según lo dispuesto en el punto 4).

c) En el caso de la Parcela 16, de subsistir la afectación vial por la Autopista Buenos Aires - La Plata, se deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 4).

##### 5.2.1.1 En el exterior:

Consolidación y mantenimiento de las fachadas, galerías y recovas respetando tanto sus materiales como sus vanos en forma y dimensión. Se admitirá la ejecución de aberturas en las fachadas laterales, siempre que su diseño sea contextual con la obra original.

- Las galerías y recovas existentes no podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiéndose solamente la colocación de barandas.
- No se admitirán instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores que se visualicen desde el exterior.
- En las fachadas, la colocación y/o reubicación de cajas de conexiones y medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos deberán contar con la aprobación del Consejo, quien gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa vigente sobre estas instalaciones a las particularidades del distrito.

La superficie de las fachadas deberá ser tratada con materiales incoloros y transparentes para facilitar la remoción de carteles afiches, pintura en aerosol, etc. sin producir su alteración o deterioro, con posterioridad a su restauración.

##### 5.2.1.2 Modificaciones y ampliaciones

Se deberán respetar los lineamientos generales de los volúmenes existentes, admitiéndose:

a) El agregado de un entrepiso sobre la última planta sin alterar el remate de las fachadas existentes.

En las cubiertas se permitirá reproducir los lineamientos generales de las existentes o la construcción de cubiertas a 4 aguas. Para esta segunda opción en todos los casos la pendiente de la cubierta respecto de la horizontal será de 25%. La altura máxima de las cubiertas no podrá superar un plano límite horizontal a más de 3,50m sobre la altura del paramento existente de fachada. Por sobre las cubiertas no podrá sobresalir ningún volumen. Se permitirá efectuar caladuras, claraboyas o techos de vidrio.

Los tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, instalaciones de acondicionamiento de aire o cualquier otro elemento similar deberán estar contenidos dentro del volumen, real y/o virtual, conformado por las cubiertas de modo tal que desaparezcan visualmente.

a1) En el caso de las Parcelas 9,12,13 y 16 la opción a que hace referencia el punto 5.2.1.2 a) deberán respetar una altura máxima de cumbrera de 4,50m sobre la altura del paramento existente de fachada.

b) Entre los depósitos, en una franja ubicada en una distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio respecto al encuentro entre fachadas, se permite lo siguiente: (Figura N° 5.4.6.33).

b1) Adosar un volumen a las fachadas laterales del edificio con una saliente máxima de 1/6 del ancho del mismo. La superficie máxima en planta de dicho volumen será de 30m<sup>2</sup> y su altura coincidirá con la altura de la cornisa inferior de la fachada a la que se adosa.

En caso de tratarse de una circulación vertical, escaleras y/o ascensores podrá adosarse un volumen que cumpla con las funciones mencionadas admitiéndose como altura máxima de dicho volumen la altura máxima admitida para la cubierta del edificio (dock).

b2) Hasta dos construcciones exentas por parcela, destinadas a comercio o servicio en correspondencia, cada una de ellas, a cada una de las fachadas laterales de los depósitos. La superficie cubierta máxima será para cada una de 15 m<sup>2</sup>; en caso de englobamiento o acuerdo entre parcelas se permite sumar las superficies hasta 30m<sup>2</sup> en una sola construcción mancomunada; si la parcela resulta lindera a vía vehicular lateral (parcela en esquina) se permitirá, asimismo, en esa cabecera, alcanzar los 30 m<sup>2</sup>, la altura máxima será de 4,50m. Para la determinación de la distancia mínima de 1/3 del ancho del edificio se considerará siempre el ancho menor de los mismos.

En ningún caso, a los efectos de preservar las visuales hacia los diques, las construcciones entre los depósitos admitidas en los puntos 1 y 2 podrán alcanzar en su conjunto un desarrollo lineal superior a 1/3 de la distancia entre la fachada original y el deslinde lateral correspondiente de la parcela.

c) Por debajo de la cota de la parcela se permite la ocupación total de la misma con subsuelos destinados a estacionamiento, lugar de carga y descarga y servicios auxiliares de los edificios.

En estos subsuelos se podrán desarrollar el uso principal y usos complementarios sólo en el caso de edificios destinados al uso educativo y cuando se hayan cumplimentado los requerimientos de estacionamiento lugar de carga y descarga y servicios auxiliares establecidos. El espacio urbano se considerará desde la cota -3,50m

d) Las modificaciones que se efectúen en el interior de los edificios no deberán producir alteraciones en las fachadas. En caso de configurarse patios interiores deberá cumplirse la relación  $r = h'/d' = 1,5$ .

#### 5.2.2 Protección ambiental:

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, las áreas descubiertas, las aceras y calzadas, los cuatro diques y sus banquinas, los elementos de la actividad portuaria original y del equipamiento urbano:

##### a) Equipamiento Urbano:

Señalización y alumbrado.

Los elementos de sostén de señalización y alumbrado, los que delimitan el acceso a estacionamientos y los que pertenecen a empresas de servicios públicos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa de los edificios y de las áreas libres de las parcelas tendrán coherencia y unidad cromática y deberán ser aprobados por el Consejo. Las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para la fijación de reflectores, altavoces u otros elementos ajenos.

##### • Mobiliario

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano (puestos de ventas y de control, refugios, bancos, papeleros, maceteros, bebederos, etc.) deberán contar con el dictamen favorable de la Secretaría.

Los elementos característicos de la actividad portuaria original deberán respetarse, reacondicionarse si estuvieran dañados o reponerse si faltaran, en caso de ser posible (debido a la imposibilidad de remontarse al proceso de fabricación de origen).

##### b) Marquesinas y toldos:

Podrán materializarse sobre la fachada oeste y las laterales de la planta baja de los edificios. Pertenecerán a una sola tipología y color por edificio, concretándose con materiales traslúcidos o transparentes en las marquesinas y en las telas de los toldos. No llevarán anuncio de ningún tipo; sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos. Los proyectos serán sometidos a consideración del Consejo.

##### c) Publicidad:

En las fachadas de los edificios se permitirán anuncios frontales, sean del tipo de letras sueltas o independientes. Queda prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios. Los proyectos serán sometidos a consideración del Consejo.

##### d) En el espejo de agua de los diques:

A lo largo de los diques y en coincidencia con su eje deberá mantenerse entre las Dársenas Norte y Sur una vía central de comunicación acuática. Dicha vía permanecerá libre de todo elemento que obstaculice la libre navegación en un ancho de 40m. A ambos lados de la misma podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes con la condición de que sus instalaciones sean flotantes.

##### e) Solados exteriores:

Deben respetar el ambiente original del área acondicionando el empedrado existente o reponiéndolo si faltare. Sobre la divisoria de las parcelas sólo se podrán materializar mojones y/o modificaciones en el diseño del solado con el material original a los efectos de mantener la continuidad espacial del área descubierta.

##### f) Arbolado:

Los ejemplares de especies vegetales existentes deberán ser conservados. En la franja de deslinde con la autopista y en las áreas de estacionamiento público, se podrán forestar en alineación con árboles de características apropiadas a la función que deberán cumplir.

##### g) Mantenimiento:

El mantenimiento y conservación de alumbrado, parquización y vigilancia de las áreas libres de dominio privado librado al uso público quedará a cargo de los propietarios de cada parcela.

#### 6) Usos:

a) Para las parcelas ocupadas por los edificios sujetos a protección, los usos serán los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C1 de zonificación (A.D. 610.24)

Se permiten además los siguientes usos:

Casa de remate.

Centro de exposiciones.

Club social, cultural y deportivo (en instalaciones cubiertas).

Talleres artesanales y de arte.

Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua.

Observaciones: Se deberá cumplimentar con el 50% de lo exigido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 referido a estacionamiento y el 100% de lo requerido para carga y descarga:

a1) Los usos permitidos para las Parcelas 9,10,11 y 12 serán únicamente para actividades educativas, culturales, deportivas y comercios afines a dichas actividades.

b) Las áreas libres, descubiertas de la parcela:

Las áreas descubiertas de la parcela, quedarán libradas al uso público. Esta obligación se establecerá mediante servidumbre administrativa formalizada mediante escritura pública.

En estas áreas se podrán ubicar mesas, sillas, sombrillas y servicios auxiliares de cafetería, refrigerio y esparcimiento en correspondencia con las actividades principales de los edificios.

En lo referido a forma, uso y ocupación del suelo con el mobiliario anexo a las actividades en las áreas descubiertas, quedarán sometidas a la aprobación del Consejo;

c) Para los espejos de agua de los diques se permitirán los siguientes usos:

Atraque y amarre de embarcaciones.

Muelles flotantes para amarre de embarcaciones.

Vestuarios y actividades conexas.

Pontones flotantes para seguridad, vigilancia y administración.

Exposición, ventas o alquiler de embarcaciones.

Exhibición de embarcaciones de interés histórico.

Exposición y muestras itinerantes flotantes.

Actividades náuticas y deportivas, sus sedes sociales, administración, marinería, gastronomía, depósito y talleres.

Servicios turísticos y relacionados con el transporte por agua.

Pontón gasolinero flotante.

Almacén Naval.

Escuela yachting.

Escuela de deportes náuticos y acuáticos.

Cada una de las distintas actividades deberá contar con los servicios mínimos que aseguren su funcionamiento con carácter autónomo y estar instaladas en superficies flotantes. En prevención de cualquier agresión ecológica y contaminación ambiental, todas las construcciones admitidas deberán tener conexiones de servicios a la red general.

Para las superficies flotantes se establece un F.O.S. máximo = 0,05.

En cada dique el uso gastronomía sólo podrá alcanzar el 10% del F.O.S. máximo permitido.

Los emplazamientos de los usos permitidos sólo podrán ocupar hasta un 40% de cada uno de los lados de cada dique, cada uno de ellos tendrán un desarrollo lineal sobre cada lado de los diques no mayor de 15m.

Las construcciones sobre dichas superficies deberán respetar un plano límite de 4,50m medido a partir de la cota de muelle.

Las embarcaciones de interés histórico deberán tener como marco de exhibición un sector compuesto por el tramo del lado del dique que ocupa cada nave más una franja de 30m a cada lado de dicha nave libre de toda ocupación, así como también el espejo de agua comprendido entre este sector y la vía central de comunicación acuática.

d) Estacionamiento público en dominio privado:

Para las áreas descubiertas de las parcelas ocupadas por edificios sujetos a protección, libradas al uso público, deberá destinarse entre un mínimo de un 10% y un máximo de un 20% de la superficie de la parcela para estacionamiento vehicular descubierto de uso público, ubicado en correspondencia con la fachada occidental de los edificios y adyacente a la L.O. de la parcela. Su construcción estará a cargo de los propietarios y deberá seguir los lineamientos generales que determine el Consejo.

e) Vía Pública

e1) Actividades en las áreas libradas al uso público:

En las áreas descubiertas podrán ubicarse mesas, sillas, sombrillas y elementos auxiliares para actividades de recreación, culturales y de esparcimiento, siempre que los mismos no sean fijos. Estas actividades deberán desarrollarse en una franja de ancho máximo igual a 4m linderos al edificio, no pudiendo superar el 50% del ancho del sector destinado al libre tránsito peatonal.

e2) Estacionamiento en la vía pública:

Se desarrollará en las áreas libres entre diques y a ambos lados de las vías transversales de circulación.

El estacionamiento mencionado será de uso público.

f) Para la Parcela 17 se admiten los usos del Distrito E3, según Cuadro de Usos N° 5.2.1.

Se permitirán además, sin limitaciones, los siguientes Usos:

Venta de embarcaciones deportivas y accesorios.

Almacén naval.

Guardería náutica.

Bocas de expendio de combustible para embarcaciones.

Taller de mantenimiento y servicios auxiliares para las embarcaciones y actividades náuticas a desarrollarse en los diques.

Helipuerto.

g) Para la Parcela 18 se admiten los usos del Distrito C1 según Cuadro de Usos N° 5.2.1.

#### **5.4.6.34 Distrito U33 - Yrurtia**

1) **Carácter:** Comprende una manzana que por su valor particular y ambiental, dado por la existencia del Museo "Casa de Yrurtia" y su entorno residencial, que es testimonio del tejido original del pueblo de Belgrano, merece un tratamiento particularizado de protección.

2) **Delimitación y zonificación:** Comprende la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles O'Higgins, Blanco Encalada, Arcos y Olazábal, la cual se subdivide en las Zonas A y B según Plano N° 5.4.6.34.

3) **Parcelamiento:** No se permite el englobamiento de las parcelas existentes, excepto el de la Parcela 2 que podrá englobarse con la Parcela 1, en la que se localiza el Museo "Casa de Yrurtia", y el de la Parcela 12c que podrá hacerlo con la 12d.

4) **Zona A**

4.1 **Carácter:** Destinado a la localización residencial de media-baja densidad en un entorno de valor patrimonial, en el cual pueden admitirse usos compatibles con el carácter de la zona.

4.2 **Delimitación:** Comprende las Parcelas 1, 2, 9c, 9d, 10, 11, 12c, 12d, 12b y 13 de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16 según se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

4.3 **Tipología Edilicia:** Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Disposiciones Particulares

a) F.O.T. máximo = 1.8

b) **Altura máxima:** Es la determinada por un plano límite horizontal situado 7m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá sobrepasar el plano límite indicado. Por encima de dicho plano límite horizontal sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas, antenas, pararrayos y conductos.

Todos los elementos sobresalientes mencionados precedentemente con excepción de los parapetos de azotea, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m de altura máxima, tratado arquitectónicamente.

c) **Área edificable:** Es la graficada en el Plano N° 5.4.6.34

Retiros:

- de frente mínimo: 6m quedan exceptuadas de este retiro las Parcelas 1, 2, 9c y 9d.

El área comprendida entre la L.E. y la L.O. deberá ser totalmente parquizada con excepción de los senderos peatonales y/o vehiculares.

- mínimo a eje divisorio lateral: 4m, se efectivizará con respecto a cualquiera de los dos ejes divisorios laterales de la parcela. Quedan exceptuados de este retiro las parcelas 2, 9c, 9d y 11.

El espacio determinado por este retiro lateral será considerado como espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales que a él abran.

4.4 **Usos**

a) **Usos permitidos:** Exclusivamente los que se enumeran a continuación:

Vivienda individual.

Vivienda colectiva.

Museo Clase II, condicionado por el inmueble.

Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda).

b) **Condicionados:** Los enumerados a continuación cuya posibilidad de localización queda sujeta al estudio que el Órgano de Aplicación efectúe ante cada solicitud en particular.

Galería de arte.

Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.

Restaurante.

c) Los usos permitidos y condicionados deberán cumplimentar las restricciones establecidas para cada uno de ellos en materia de "F.O.S.", "Observaciones", "Estacionamiento" y "Lugar para carga y descarga" y las llamadas que pudieran figurar en algunos de los rubros en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

4.5 **Obligación de Proteger**

#### **4.5.1 Protección Edilicia Integral**

El Museo "Casa de Yrurtia" emplazado en la Parcela 1 estará sujeto a una protección integral que conserve todas sus características arquitectónicas y su forma de ocupación del suelo y envolvente.

Sólo podrán efectuarse en este inmueble las siguientes acciones:

a) Restitución de las condiciones originales del edificio o de aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo, no permitiéndose modificaciones en el volumen, superficie construida, entresijos, entresuelos existentes, ni la ocupación de los patios interiores con volúmenes y construcciones.

b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielos rasos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en su forma y dimensiones, con eliminación de todo elemento que altere negativamente al edificio. Se permiten trabajos de consolidación y mantenimiento.

c) Reparación y/o sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica, no alterando la fisonomía tanto exterior como interior de los edificios.

d) Reforma en los locales sanitarios, que podrán adaptarse en su totalidad a las necesidades actuales.

e) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá ser aprobado por el Consejo.

##### **4.5.1.1 Procedimientos para la aprobación de la protección edilicia integral.**

La notificación al Museo "Casa de Yrurtia" será dada a conocer por el Consejo dentro de los treinta días posteriores a la publicación de esta norma. El propietario tendrá treinta días para formular cualquier tipo de planteo al respecto ante el Consejo, que se expedirá respecto de los mismos. Vencido este plazo sin haber mediado cuestionamiento alguno, se considerará firme la protección integral asignada y por perdido el derecho a formular objeciones.

#### **4.5.2 Protección edilicia cautelar.**

Entendiendo que en esta zona hay edificios de valor patrimonial diferenciado y que es deseable su protección, se asigna protección cautelar a los edificios construidos en los lotes 13, 12b, 12c, 12d, 10, 9d y 9c.

Además de las intervenciones permitidas en la protección integral, se detallan a continuación las características de las intervenciones posibles en esta protección:

a) Adecuación y mejora en las condiciones de habitabilidad mediante la reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

b) Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas de manera de poder accionar las carpinterías.

c) En los edificios cuya altura actual es de una sola planta, se permitirán las ampliaciones de volumen. La altura máxima edificable será la resultante de agregar un nivel de altura interior equivalente a la altura interior existente en la planta baja por sobre ésta, y en cualquier caso no superará los 8,20m de altura total. En estos casos, el nivel superior deberá retirarse de la fachada de frente existente como mínimo 4m.

d) Estas ampliaciones deberán además sujetarse a los parámetros de F.O.T. y normas de tejido que correspondan y cumplir con las condiciones de habitabilidad que establece el Código de la Edificación.

e) No se permite la ocupación de los patios interiores y jardines con volúmenes y construcciones. Se permiten modificaciones en los patios, previo estudio particularizado del Consejo, en la medida en que se produzcan mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación  $h/d = 1,5$ .

f) Las modificaciones de espacios interiores, intervenciones sobre fachadas y ampliaciones deberán ser sometidas a la aprobación del Consejo.

##### **4.5.2.1 Procedimiento para la asignación de protección edilicia cautelar.**

La notificación a los propietarios de inmuebles con protección cautelar será efectuada por el Consejo dentro de los treinta días posteriores a la publicación de esta norma.

Los propietarios tendrán treinta días para formular cualquier tipo de planteo al respecto ante el Consejo, que se expedirá respecto de los mismos. Vencido este plazo sin haber mediado cuestionamiento alguno, se considerará firme la protección cautelar asignada y por perdido el derecho a formular objeciones.

#### **4.5.3 Protección Ambiental**

Se asigna protección ambiental a la calle O'Higgins entre Blanco Encalada y Olazábal, entendiéndose que esta cuadra constituye una situación especial de valor por sus proporciones, escala, vistas, y que se ha constituido un ámbito de pertenencia y referencia para los vecinos del barrio de Belgrano, conformando un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicas con referencias individuales de valor histórico-cultural.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Consejo. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención:

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

b) Forestación: El arbolado en el área respetará los tipos y disposiciones existente. Se utilizarán tilos para la vereda par de la calle O'Higgins y álamos para la vereda imPar. En el espacio libre privado se conservarán las especies vegetales existentes, a efectos de mantener las cualidades ambientales de la manzana. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

c) Verjas, cercos y muros divisorios entre predios: Se permite solamente la colocación de verjas o cercos sobre la L.O. de materiales tales como madera o hierro, sobre un basamento de mampostería de hasta 0,60m de altura máxima. Siempre y cuando permitan integrar los jardines visualmente a la calle, y que no superen una altura máxima total de 2m. Para los muros divisorios de espacios exteriores entre predios se permite lo anterior y/o muros de mampostería que no superen una altura de 1,80m.

d) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas de la vereda par, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia aquellos edificios a los que esta norma propone protección.

e) Publicidad: Se permiten solamente carteles frontales encuadrados en los vanos, que respeten la composición básica de la fachada. No se permiten anuncios en verjas y cercos.

f) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

g) Mobiliario: Toda incorporación de mobiliario urbano deberá contar con la aprobación del Consejo.

#### 5) Zona B

5.1 Carácter: Destino de la localización residencial con densidad media-alta, en el cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

5.2 Delimitación: Comprende las Parcelas 3, 4a, 4b, 5, 6, 7a, 7II, 7n, 7f, 7g, 7h, 7i, 8 y 9e de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, según se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

5.3 Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares:

a) F.O.T. máximo: 3

b) Altura máxima: 11,20m 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° la altura de 11,20m y con un plano límite horizontal a 14m desde la cota de la parcela.

c) Área edificable: Es la comprendida entre la L.O. y la Línea de Frente Interno, tal como se grafica en el Plano N° 5.4.6.34.

5.4 Usos Permitidos: Los consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a) que resultan permitidos en el Distrito R2a de Zonificación General con las restricciones, observaciones y requerimientos allí establecidos para cada uno de ellos, con exclusión de los siguientes:

Administración Pública y Organismos de Seguridad:

Cuartel de bomberos

Policía

Comercio Minorista:

Galerías comerciales, autoservicios de productos no alimenticios

Rodados, bicicletas, motocicletas, motos

Supermercado

Cultura, Culto y Esparcimiento

Canchas de tenis y frontón con raqueta

Club Social, Cultural y Deportivo

Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas

Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general

Pista de patinaje

Infraestructura de Servicios

Centrales y concentraciones telefónicas

Servicios:

Agencia de trámites ante organismos administrativos

Banco, oficina crediticia, financiera y cooperativa

Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería

Estación de radio y/o televisión

Estación de servicio

Playa de estacionamiento

No serán permitidos los usos consignados en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.b), y en los Cuadros N° 5.2.5 (Clasificación de depósitos según molestias) y 5.2.6 (Clasificación urbanística de los depósitos en Capital Federal).

6) Muro divisorio entre predios: Los muros divisorios de espacios exteriores entre predios no rebasarán los 1.80m de altura, medidos sobre el suelo o solado más elevado.

7) Tramitaciones:

7.1 Propiedad Privada o de las Personas de Derecho Público.

Todo propietario o titular de dominio que desee efectuar tareas de demolición, obra nueva, ampliación, reforma y/o transformación así como también la localización de nuevos usos y/o ampliación de los usos existentes, en cualquier predio y/o edificios del Distrito deberá efectuar una presentación ante el Consejo para su visado.

Queda prohibido iniciar los trabajos antedichos u otros que alteren el estado actual del Distrito sin el visado pertinente.

7.1.1 Documentación de Obra:

La presentación deberá ser acompañada de la siguiente documentación:

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 y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de propietarios decidirá en el caso que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

d) Copia de planos municipales o de Obras Sanitarias o en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Planta y cortes del proyecto, obras nuevas, escalas 1:100.

Plantas y cortes, obra protegida, escala 1:50.

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

f) Fotografías en color tamaño no menor a 9 x 12 cm que no sean del tipo instantáneas que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente o del terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) En edificios ubicados en área de protección ambiental, se requiere asimismo, estudio de fachada y tejido urbano del ámbito donde se integra, escala 1:100.

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

j) En el caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o los elementos proyectados en fachada, escala 1:50, indicando: distancia a las aberturas, altura del nivel de vereda, distancia a líneas divisorias, otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

7.2 Demolición:

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

8) Órgano de Aplicación.

El Órgano de Aplicación al que este párrafo se refiere es el Consejo, quien cumplirá sus funciones en coordinación con la Asociación Vecinal "Manzana Casa de Yrurtia"; la opinión de ésta no será vinculante.

9) Incentivos (Ver I.O.)

a) Premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios protegidos, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en el Capítulo 6.5 "Del estímulo a la Edificación Privada" del Código de la Edificación. Actuará como jurado el Consejo.

b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.

c) Los premios mencionados estarán dirigidos a los titulares de edificios protegidos. No obstante ello podrán extenderse a casos no incluidos cuando se llevare a cabo una rehabilitación con mérito y envergadura tal que justifique su otorgamiento.

#### 5.4.6.35 Distrito U 34

Ordenanza N° 50.384 B.M. N° 20.313

Artículo 1° - Derógase la traza de la Autopista AU3 aprobada por Ordenanza N° 39.153, B.M. N° 17.069, en el tramo comprendido por la avenida General Paz y la calle Congreso.

Artículo 2° - Desaféctase el polígono compuesto por la intersección de la prolongación virtual de la calle Machain con la vereda norte de la avenida General Paz; por ésta hasta intersección con la calle Plaza; por éste hasta la intersección con eje calle Pico; por éste hasta la intersección

de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda noroeste); por esta línea hasta intersección de la calle Ramallo; desde este punto y siguiendo una línea de 45 grados hacia el sur hasta intersectar la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda suroeste); por esta línea hasta intersección con el eje de la avenida Congreso, por éste hasta la intersección con la línea de fondo de parcelas frentistas a la calle Donado (vereda suroeste); por esta línea hasta intersección con el eje de la calle Machaín y por la prolongación virtual de ésta hasta la intersección con la vereda norte de la avenida General Paz y aféctase a U34.

Artículo 3° - Se encomienda al Departamento Ejecutivo para que en un plazo de treinta (30) días eleve a consideración de este Consejo Deliberante las normativas de aplicación para el Distrito creado en el artículo precedente, en un todo de acuerdo con los criterios que se señalan a continuación.

Se destinará a vía pública una franja de terreno entre las calles Donado y Holmberg, graficadas en los planos obrantes a fs. 2 a 4 del Expediente N° 90.619/95 - registro del Departamento Ejecutivo - que como Anexo I forma parte de la presente.

Se destinará a Distrito UP un mínimo del 85% de la superficie de las parcelas restantes de propiedad municipal comprendida entre la Línea Municipal de la calle Holmberg - vereda par - y el deslinde con la afectación a Vía Pública prevista en el apartado precedente.

Se destinará al equipamiento social y comunitario el 15% de la superficie de las parcelas restantes de propiedad municipal comprendidas entre la Línea Municipal de la calle Holmberg - vereda par - y el deslinde con la afectación a Vía Pública prevista en el apartado a), respetando los emprendimientos consolidados a la fecha, que se enumeran a continuación:

- a) Plaza de Todos
- b) Obrador de la Cultura Barrial
- c) Biblioteca
- d) Ubicados todos ellos en la Manzana 97A, Sección 53, Circunscripción 16.

Las parcelas restantes que no son de dominio municipal tendrán los Usos, F.O.T. y F.O.S. permitidos en los distritos adyacentes con las siguientes restricciones:

- d1) En las parcelas frentistas a las calles Donado y Holmberg entre avenida General Paz y Congreso se considerará a los efectos de la determinación de las alturas máximas de fachada, el ancho de la calle de 17,32 metros.
- d2) No se permitirán englobamientos parcelarios en las parcelas frentistas indicadas en el punto d1) precedente.

Artículo 4° - Desaféctase del Distrito RUA de zonificación del Código de Planeamiento Urbano las parcelas restantes que no son de Dominio Municipal en el mismo tramo, afectándolas a los Distritos de zonificación adyacentes.

Artículo 5° - Desaféctase del Distrito RUA de zonificación las parcelas frentistas de la calle Holmberg - vereda impar - en el tramo comprendido entre las calles Congreso y Olazábal, afectándolas a los Distritos de zonificación adyacentes.

Artículo 6° - Encomiéndase al Departamento Ejecutivo un plan de Sector de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 9, artículo 9.2.3 del Código de Planeamiento Urbano al sector RUA entre la avenida Congreso y la calle La Pampa.

Artículo 7° - Derógase la Ordenanza N° 45.520 (no publicada).

Delimitación: polígono compuesto por la intersección de la prolongación virtual de la calle Machaín con la vereda norte de la Av. General Paz; por ésta hasta la intersección con el eje de la calle Plaza; por éste hasta la intersección con el eje de la calle Pico; por éste hasta la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda noreste); por esta línea hasta la intersección de la calle Ramallo; desde este punto y siguiendo una línea de cuarenta y cinco grados hacia el sur hasta intersectar la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg (vereda suroeste), por esta línea hasta la intersección con el eje de la Av. Congreso, por éste hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado (vereda suroeste), por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Machaín y por la prolongación virtual de ésta, hasta la intersección con la vereda norte de la Av. General Paz.

#### **5.4.6.36 Distrito U35 - Barrio Mitre**

1) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad y altura limitada.

2) Delimitación: El distrito está delimitado por las calles Arias, Melián, Correa y Posta, según Plano de zonificación y Plano N° 5.4.6.36.

3) Zonificación: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en los siguientes sectores según Plano N° 5.4.6.36:

**Sector 1:** Comprendido por: Parcelas 1 y 3 de la Manzana 10 F, Sección 43, Circunscripción 16 y por la Manzana 10 E, Sección 43, Circunscripción 16. Cada parcela está compuesta por un consorcio de copropietarios según la Ley N° 13.512.

**Sector 2:** Comprendido por: Parcela 2 de la Manzana 10 F, Sección 43, Circunscripción 16 y calle pública sin nombre.

**4) Disposiciones particulares:**

**Sector 1:** Las circulaciones vehiculares, peatonales y los espacios verdes existentes se consideran espacio urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales. No se admitirán construcciones individuales en dichas circulaciones ni en los espacios verdes.

Los locales de 2°, 4° clase y los dormitorios podrán iluminar y ventilar según lo dispuesto en el Parágrafo 4.2.2 Inc. b) de este Código.

Altura máxima: Será de 6m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas no podrá sobrepasar los 8m

Por sobre dichas alturas sólo podrán sobresalir antenas, tanques de agua y ventilaciones.

**Sector 2:** La Parcela 2 de la Manzana 10 F, Sección 43, Circunscripción 16 es plaza pública.

**5) Usos:**

**Usos permitidos:**

Vivienda colectiva.

Comercio minorista: almacén - venta de productos alimenticios, bebidas y comidas - quiosco - cerrajería - despacho de pan (sin elaboración) galletitería - mercería - frutería - verdulería - fiambrería - perfumería - artículos de limpieza - librería - venta de helados - florería y plantas de interior.

Capilla.

Servicios: Agencia de lotería y quinielas; consultorio y estudio profesional anexo a vivienda; peluquería; alquiler de videocassettes; receptoría de ropa para limpiar; cuadros, marcos y espejos enmarcados; taller de costura.

Los usos comerciales y de servicios se admiten como usos complementarios al uso residencial permitiéndose una superficie máxima de 30m<sup>2</sup> en cada unidad funcional.

#### 5.4.6.37 Distrito U36 - Barrio Cornelio Saavedra

1) Delimitación: Corresponde al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.37.

2) Estructura Parcelaria: Será permitido el englobamiento de parcelas. No será permitida la subdivisión de parcelas.

3) Normas Particulares:

La Parcela 7 perteneciente a la manzana delimitada por las calles: A. Storni, Macedonio Fernández, Miguel Camino y A. Williams podrá ser subdividida en parcelas superiores a los 300 m<sup>2</sup>.

4) Zonificación: Este distrito se divide en dos zonas:

Zona A: Carácter: destinado a vivienda unifamiliar de baja densidad.

Zona B: Carácter: destinado a vivienda multifamiliar, equipamiento comercial y servicios de escala barrial con edificios sujetos a catalogación.

**4.1 Zona A:** Delimitada por las calles: Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini, Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Andonaegui.

**a - Usos**

Residencial exclusivo. Vivienda unifamiliar.

**b - Normas de Tejido. Morfología**

Se permiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre.

<i>Sup. del lote [m<sup>2</sup>]</i>	<i>a) F.O.S.</i>	<i>b) F.O.T. max</i>
<i>&lt; 400</i>	<i>0,5</i>	<i>1</i>
<i>≥ 400</i>	<i>0,4</i>	<i>1</i>

**c - Fondo libre = F**

Todas las parcelas respetarán un fondo libre equivalente al 30% de la superficie de la misma, que deberá estar consolidado en forma paralela a la/s línea/s de fondo.

En aquellos casos en que los retiros obligatorios no permitan el desarrollo del fondo libre del 30%, éste se determinará restando a la superficie de la parcela la superficie correspondiente a los retiros obligatorios y la superficie de ocupación del suelo (F.O.S.).

Si la línea de frente interno resultara inclinada, o quebrada podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el fondo libre con una superficie semejante dentro del área edificable.

Retiros de fondo en parcela de esquina: Será determinado por la Autoridad de Aplicación.

Ocupación del fondo libre: Superficie de ocupación de fondo: Será el 5% de la superficie del lote.

Este espacio sólo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (quinchos, asadores, depósitos, vestuarios para piletas, habitación y baños de servicios y similares) con las siguientes normas particulares:

1) Sobre el plano límite sólo se permitirán conductos de ventilación de humos.

2) En todos los casos la cubierta será "No accesible" e inclinada.

3) La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los 3m, tomados desde el nivel 0,00 de la cota de la parcela.

#### d - Retiros laterales

Ancho del lote [m]	Cantidad de medianeras en que podrá apoyarse la construcción.	Observaciones
<i>menos de 16</i>	<i>2</i>	-----
<i>entre 16 y 22</i>	<i>1</i>	<i>Con un retiro mínimo de 3m de la otra medianera.</i>
<i>más de 22</i>	<i>Ninguna</i>	<i>Con retiros de ambos lados de 3m/u como mínimo <sup>(1)</sup></i>

(1) Si uno o más linderos se encuentra apoyado sobre el eje divisorio de predios la nueva construcción podrá apoyarse sobre la medianera existente ocupando un retiro lateral y dejando un mínimo de 4,5m sobre el otro lado.

Retiros Laterales en Parcela de esquina: Se considerará el desarrollo sobre líneas oficiales hasta la intersección de sus prolongaciones sobre ochava. Cuando esta medida fuese menor a 16m podrá apoyarse sobre eje medianero.

En los casos en que uno o más linderos se encuentren sobre eje medianero podrá apoyarse sobre una de las medianeras existentes.

2 - Retiro de frente mínimo: Se deberán respetar como mínimo los retiros originales según el siguiente listado, debiendo conservarse como terreno absorbente parquizado:

CALLE	ENTRE	VEREDA PAR	VEREDA IMPAR
<i>C. Larralde</i>	<i>Aizpurúa y Andonaegui</i>		<i>1,95m</i>
<i>20 de Febrero</i>	<i>Andonaegui y M. Camino</i>	<i>2,20m</i>	<i>1,80m</i>
	<i>M. Camino y Burela</i>	<i>2,10m</i>	<i>1,95m</i>
	<i>Burela y A. Storni</i>	<i>1,80m</i>	<i>2,15m</i>
	<i>A. Storni y Aizpurúa</i>	<i>2,00m</i>	<i>1,80m</i>
<i>M. Fernández</i>	<i>Aizpurúa y Andonaegui</i>	<i>2,30m</i>	<i>1,60m</i>
<i>A. Williams</i>	<i>Andonaegui y C. Pellegrini</i>	<i>2,80m</i>	<i>2,80m</i>
<i>A. Williams</i>	<i>C. Pellegrini y Aizpurúa</i>	<i>2,70m</i>	<i>2,70m</i>
<i>A. Guttero</i>	<i>Andonaegui y R. Yrurtia</i>	<i>1,80m</i>	<i>1,80m</i>
<i>C. López Buchardo</i>	<i>Andonaegui y A. Williams</i>	<i>1,60m</i>	<i>2,30m</i>
<i>C. Gaito</i>	<i>A. Williams y Aizpurúa</i>	<i>1,70m</i>	<i>1,70m</i>

CALLE	ENTRE	VEREDA PAR	VEREDA IMPAR
<i>C. Pellegrini</i>	<i>Aizpurúa y R. Yrurtia</i>	<i>3,00m</i>	<i>2,40m</i>
<i>C. Pellegrini</i>	<i>R. Yrurtia y Andonaegui</i>	<i>2,00m</i>	<i>3m</i>
<i>R. Fournier</i>	<i>Andonaegui y R. Yrurtia</i>	<i>2,80m</i>	<i>2,80m</i>
<i>Athos Palma</i>	<i>R. Yrurtia y C. Pellegrini</i>	<i>2,70m</i>	<i>2,70m</i>
<i>R. Yrurtia</i>	<i>Gerchunoff y Andonaegui</i>	<i>2,70m</i>	<i>2,70m</i>
<i>A. Gerchunoff</i>	<i>A. Williams y R. Yrurtia</i>	<i>3,00m</i>	<i>3,00m</i>
<i>Aizpurúa</i>	<i>C. Larralde y C. Pellegrini</i>		<i>4m</i>
<i>Aizpurúa</i>	<i>C. Pellegrini y R. Yrurtia</i>		<i>3m</i>
<i>E. Banch</i>	<i>Aizpurúa y M. Fernández</i>	<i>1,80m</i>	<i>1,90m</i>
<i>E. Banch</i>	<i>M. Fernández y R. Yrurtia</i>	<i>1,90m</i>	<i>1,80m</i>
<i>A. Storni</i>	<i>C. Larralde y R. Yrurtia</i>	<i>1,95m</i>	<i>1,95m</i>
<i>M. Camino</i>	<i>C. Larralde y R. Yrurtia</i>	<i>1,90m</i>	<i>1,90m</i>
<i>Andonaegui</i>	<i>C. Larralde y C. Pellegrini</i>	<i>4,40m</i>	
<i>Andonaegui</i>	<i>C. Pellegrini y R. Yrurtia</i>	<i>4,70m</i>	
<i>Burela</i>	<i>C. Larralde y M. Fernández</i>	<i>1,80m</i>	<i>1,80m</i>

Cuando no se tenga una medida de retiro se deberá tomar la del retiro original más próximo de una parcela intermedia.

Sobre las calles Andonaegui y Aizpurúa se permite un retiro de frente mínimo de 3m en el 40% del desarrollo lineal del predio sobre dichas calles; el resto se determinará según el retiro original.

Retiros de frente en parcela de esquina: Será determinado por la Autoridad de Aplicación.

f - Altura máxima edificable (altura de cumbre)

Plano límite máximo: 8,50m sobre cota de parcela; sobre dicho plano podrán sobresalir con tratamiento arquitectónico, tanques de agua, debiendo retirarse como mínimo 0,60m de los ejes divisorios.

Podrán sobresalir también chimeneas, antenas, pararrayos, conductos de ventilación.

g - Disposiciones Particulares

Techos: Deberán ser inclinados con un ángulo de 25° a 40°, continuos de teja colonial o similar de color rojo o similar.

Balcones: Serán permitidos en tanto éstos sean abiertos con una saliente máxima de 1,2m sobre línea de fachada.

Cercos: Los cercos sobre los ejes divisorios laterales, de fondo o sobre el frente tendrán una altura máxima de 1,80m desde el nivel de cordón de vereda del predio debiendo permitir la continuidad visual.

Si se colocase parapeto, estos no deberán superar una altura máxima de 40 cm desde el nivel de cordón de vereda del predio.

Serán permitidos pilares para apoyo de cercos.

Veredas: Serán de baldosa calcárea de 20 x 20 cm de seis listones y de color amarillo.

Forestación: Deberá mantenerse el arbolado existente. Cualquier tipo de intervención deberá asegurar el mantenimiento e incremento de la masa foliar.

Cocheras en subsuelos: La rampa de acceso no podrá invadir el retiro de frente.

**4.2 Zona B:** Delimitada por las calles Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini.

a - Obligación de proteger

• Iglesia:

Emplazado en la manzana delimitada por las calles: R. Yrurtia, A. Storni, A. Williams, Miguel Camino.

Estará sujeto a catalogación.

• Viviendas multifamiliares:

Emplazadas en las siguientes manzanas delimitadas por las calles: A) A. Guttero, R. Yrurtia, Miguel Camino, A. Williams. B) A. Storni, R. Yrurtia, E. Banch, A. Williams.

Estarán sujetas a catalogación.

• Escuela:

Emplazada en la manzana delimitada por las calles A Guttero, A. Williams, C. Pellegrini, R. Yrurtia

Estará sujeto a catalogación.

• Centro Comercial:

Emplazado en la manzana delimitada por las calles: C. Pellegrini, A. Williams, Enrique Banch, R. Yrurtia.

Estará sujeto a catalogación.

**b** - Usos permitidos

Entre paréntesis se indican las superficies máximas admitidas en m<sup>2</sup>:

**1** - Varios:

- artículos para deportes (100)
- útiles para comercios, industria y profesional (50)
- cuchillería (50)
- diarios y revistas (50)
- ferretería en general (100)
- flores y semillas (50)
- juguetería (50)
- productos veterinarios (50)
- zapatería (50).

**2** - Comercio minorista, productos de abasto:

- carne, lechones, achuras, embutidos (50)
- verduras y frutas (50)
- pescado (50)
- aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos (50).

**3** - Comercio minorista de productos alimenticios y de abasto:

- productos alimenticios en general (100)
- productos alimenticios envasados (100)
- bebidas en general (100)
- masas, sándwiches (sin elaboración) (50)
- golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza N° 33.266 (50)
- helados (sin elaboración) (50)
- autoservicio (150)
- proveeduría (150).

**4** - Servicios de alimentación en general:

- restaurantes (300)
- casa de lunch (200)
- café, bar y confitería (200)
- bares lácteos (200)
- casa de comidas, rotiserías (100)
- parrilla (300).

**5** - Comercio minorista excluido comestibles:

- farmacia, herboristería (200)
- ferretería, herrajes, repuestos materiales eléctricos (100)
- artículos de óptica y fotografía (50)
- antigüedades, objetos de arte (200)
- artículos para iluminación y del hogar, bazar, platería, cristalería (150)
- relojería y joyería (50)
- máquinas para oficina, cálculo, de computación, informática (200)
- artículos de mercería, botonería, fantasía (50)
- libros y revistas (50)
- artículos de librería, papelería, cartonería, impresos, etc. (100)
- artículos de cotillón (50)
- artículos de perfumería y tocador (50)
- artículos de limpieza (50)
- santería. Venta de artículos de cultos y rituales (50)

- calzados en general, artículos de cuero, talabartería, marroquinería (100)
- venta de artículos para animales domésticos (50)
- venta específicos para veterinaria (100)
- semillas, plantas, artículos y herramientas para jardines (100)
- artículos personales y para regalos (50)
- símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos (50)
- aparatos y equipos de aparatos de telefonía y comunicación (100)
- flores, plantas de interior y semillas en pequeña escala (50).

#### 6 - Servicios

- inmobiliaria (100)
- agencia comercial, alquiler de videocassettes (50)
- agencia de seguros, casa de cambio (50)
- copias, reproducciones, fotocopias (excepto imprenta) (50)
- estudio y laboratorio fotográfico (50)
- garaje (400)
- peluquería y barbería (50)
- gestoría (50)
- salón de belleza (100)
- receptoría ropa para lavado y/o planchado en otro lugar (50)
- estudio profesional (50)
- oficina consultora (50)
- galería de arte (300)
- peluquería y otros servicios para animales domésticos (50)
- agencia de lotería nacional, provincial, prode y quiniela (50)
- estafeta postal (50)
- correo privado, recepción de correspondencia (50)
- locutorio (50)
- lavandería mecánica autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavado, secado y planchado (100).

#### 7 - Espectáculos y diversiones públicas

- casas de fiestas privadas (300)
- museo clase I, colecciones permanentes y temporarias (300)
- museo clase II, condicionado por el inmueble (300)
- salón de exposiciones (300)
- sede de asociación vecinal (300)
- casa de fiestas privadas infantiles (200).

#### 8 - artículos para el hogar

- artículos de bazar y menaje (100).

#### 9 - Cultura, culto y esparcimiento

- feria infantil
- templo
- gimnasio (400).

#### 10 - Vivienda anexa a local

- se permitirá la incorporación en el área del centro comercial de vivienda anexa a local.

### 5.4.6.38

#### **Distrito U37 - Barrio Comandante Tomás Espora**

Delimitación: Polígono comprendido por la Parcela 21 de la Manzana 75A, Sección 34, Circunscripción 2 y la Manzana 85A de la Sección 34, Circunscripción 2.

a) Ley N° 2.869, B.O. N° 3.054, Publ. 11/11/2008

Art. 3°: El Poder Ejecutivo dictará las normas urbanísticas especiales para el Distrito U37 "Barrio Comandante Tomás Espora" a fin de preservar las características residenciales particulares del barrio municipal cuyo nombre original era Riachuelo.

Art.4°: Apruébase el Plano N° 5.4.6.38 Distrito U37 "Barrio Comandante Tomás Espora" que obra como Anexo I y que forma parte de la presente ley.

### 5.4.7 DISTRITOS ARQUITECTURA ESPECIAL - AE

1) Carácter: Zonas que por el carácter histórico, tradicional o ambiental que ya poseen son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

2) Delimitación: Según el Plano de Zonificación y los deslindes mencionados en cada distrito.

3) Tipología edilicia: Para las parcelas comprendidas en estos Distritos, regirán las disposiciones generales correspondientes a los distritos de zonificación a los que se haya superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que específicamente en cada caso, se reglamentan. No serán aplicables las disposiciones generales citadas en primer término, si se oponen a las disposiciones particulares de cada Distrito de Arquitectura Especial.

4) Usos: En todos los casos serán permitidos los usos que correspondan a los distritos de zonificación a los que se haya superpuesto el Distrito de Arquitectura Especial.

#### **5.4.7.1 Distrito AE1 - Terraza Agüero**

■ Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.1.

La altura de la fachada a plomo de la L.O. es de 24,30m, lo que admite planta baja y un máximo de 7 pisos. Por encima de esta altura se puede construir un parapeto de 0,90m de alto.

En este Distrito, por encima del plano horizontal situado a nivel de la altura de fachada, se respetarán los siguientes perfiles:

1. Sobre la altura de fachada, el edificio tendrá un piso retirado (octavo), con un retiro de 2m de la L.O. y una altura de 3m sobre esta nueva altura puede haber un parapeto de 1m

2. Por encima del piso anterior habrá otro piso (noveno) retirado 2m respecto del plomo inferior y de una altura total de 3m que puede estar coronado de un parapeto de 1m de alto.

3. Las construcciones complementarias: Casilla de máquinas, tanque y llegada de escaleras no sobrepasarán un plano con pendiente 2:3, que arranque de la intersección del plano horizontal a nivel más 30,30m con el vertical del último piso retirado.

En este Distrito, los proyectistas deben armonizar la arquitectura de la fachada con la del edificio de la Parcela 11 de la Manzana 151, sin que ello signifique subordinarse a su estilo.

Sobre los frentes de Gelly y Obes y terraza Agüero, sólo se permiten salientes cerradas, cuyo avance máximo respecto a la L.O. es de 0,60m debiendo apartarse por lo menos 3m de los ejes divisorios de la parcela y del encuentro de las L.O. que concurren a las esquinas.

A las construcciones complementarias se asignará un cuidadoso tratamiento, alternando los bloques necesariamente macizos de las mismas, con estructuras transparentes, para obtener un conjunto cuya vista, como coronamiento, resulte agradable y armonice con el resto de los edificios.

Los proyectos serán sometidos a estudio y aprobación del Consejo.

En este Distrito queda prohibido la construcción de edificios de perímetro libre.

#### **5.4.7.2 Distrito AE2 - Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría**

■ Este Distrito queda limitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.7.2. La altura de fachada a plomo sobre la L.O. de la calle Echeverría, la Av. Cabildo y la Av. Juramento, será de 12,80m. Esta altura se aplicará sobre la acera aparcada de Vuelta de Obligado. El "cero" de las mediciones, para las manzanas, está ubicado en la calle Policarpo Mom (ver Plano N° 5.4.7.2).

Encima de la altura de 12,80m puede haber baranda metálica.

En este Distrito se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de 6m del plomo de ésta, sólo con construcciones auxiliares, a saber: Conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras. Estas construcciones requerirán aprobación especial de la Dirección.

#### **5.4.7.3 Distrito AE3 - Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.**

■ Este Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en los Planos Nros. 5.4.7.3. a) y b).

Las alturas reguladas y los lineamientos de fachada son obligatorios.

a) Altura regulada:

La altura regulada para la fachada principal es de 37m y se medirá a partir del "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra.

Las parcelas con frente a las calles transversales a este Distrito (Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Av. Pte. Julio A. Roca) quedan incorporadas al régimen del mismo en la extensión que se indica en los planos N° 5.4.7.3 a) y b).

La edificación podrá rebasar el plano horizontal a nivel de la altura permitida para la fachada principal, sin exceder un Plano Límite distante 6m de ese plano horizontal y manteniéndose debajo de otro, inclinado 45°, apoyado en la intersección del vertical correspondiente a la L.O. con dicho horizontal.

Estas construcciones tendrán paramentos verticales que serán tratados arquitectónicamente y merecerán aprobación especial del Consejo

Del perfil descrito sólo podrá sobresalir cornisas, molduras, elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y parapetos translúcidos hasta 1,20m de altura sobre el respectivo solado.

El plano límite sólo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a 45°, por antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos y chimeneas 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) Lineamientos de Fachada:**

La fachada principal será proyectada acusando separadamente: El zócalo, la fachada propiamente dicha y el ático.

- El zócalo: Está limitado superiormente por un balcón corrido cuyo antepecho debe alcanzar la altura de 9m sobre el "cero".

Tanto el zócalo como este balcón y su antepecho, deberán revestirse de piedra natural de color uniforme para toda la cuadra. Su color y calidad deberán merecer la aprobación, en muestras presentadas a la Dirección.

El primer edificio que se levante en la cuadra, determinará el material a emplearse en el resto a edificar.

- La fachada propiamente dicha y el ático: pueden revestirse con piedra natural, revocados o enlucidos con mezcla de cemento blanco y polvo de mármol u otras piedras, o con productos elaborados para ese fin. Tanto la piedra natural como los revoques a emplearse, deberán contar con la aprobación del Consejo, prohibiéndose la pintura para muros.

- Salientes: El balcón, que en toda la longitud del frente debe construirse a la altura de 8m, tendrá una saliente de 1,50m

Debajo de este balcón y sus ménsulas, no pueden ejecutarse otras salientes, excepto marquesinas, cuyo diseño forme parte de la fachada y merezca la aprobación del Consejo.

La fachada propiamente dicha tendrá una faja o moldura, cuya arista superior se encontrará a 28,80m de alto. Una cornisa con un vuelo de 1,50m cuyo filo superior estará a 33m, limitará la fachada. Esta cornisa puede utilizarse como balcón siempre que su parapeto sea ejecutado en metal, de modo que permita la vista a su través. El ático tendrá una cornisa de coronamiento o remate con vuelo de 0,50m

- Cuerpo saliente sobre la L.O.E.: Solamente sobre la L.O.E., y, a partir de la altura de 8m sin rebasar las L.O. concurrentes se permite ejecutar un cuerpo saliente cerrado, que puede alcanzar hasta 1,50m máximo.

El balcón podrá ejecutarse en forma corrida, por fuera del cuerpo cerrado.

c) En este distrito queda prohibido construir edificios de perímetro libre.

#### **5.4.7.4 Distrito AE4 - Circuito de interés turístico La Boca <sup>(1)</sup>**

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.7.4.

Comprende:

a) La zona delimitada por las calles Rocha, Garibaldi, General Gregorio Aráoz de Lamadrid y Palos, incluyendo las parcelas frentistas de ambas aceras, y la Av. Don Pedro de Mendoza.

b) Las fachadas frentistas al circuito de interés turístico que se desarrollará en coincidencia con el trazado del F. General Roca desde Brandsen hasta el Riachuelo.

c) Las fachadas frentistas a la Av. Don Pedro de Mendoza comprendidas entre Alvarado y el Puente Nicolás Avellaneda y las que puntualmente se considere de interés conservar.

d) Las fachadas frentistas a las plazas Matheu, Almirante Brown y Solís, con excepción de las cuadras con Línea de Edificación Particularizada de las calles Irala y Suárez.

**2) Disposiciones Particulares:**

Grado de conservación: El Consejo determinará el grado de conservación a exigir en cada caso. Sea cual fuere el grado de conservación determinado, se tenderá a mantener los rasgos característicos de la zona.

Integración Paisajística: Toda nueva edificación deberá armonizar plásticamente con los linderos e integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado. Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y escrita los materiales, textura, coloración y cualquier otro elemento significativo del mismo a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

3) Tramitación: Todo propietario que desee efectuar demolición, obra nueva, ampliación, transformación, restauración, restitución, reconstrucción o pintura deberá, con carácter previo al inicio de los trabajos, presentar una solicitud de consulta a fin de que el Consejo determine la viabilidad de los trabajos a realizar y oriente al peticionante.

**4) Normas especiales**

Ordenanza N° 45.232, art. 4°.

Art. 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 Barranca Pena ubicado entre la avenida don Pedro de Mendoza, vías del FFCC. General Roca y la arteria Daniel Cerri, cuyo distrito de base será UF.

#### **5.4.7.6 Distrito AE6 - Plaza Congreso**

- Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.6.

La altura fija para la fachada principal se medirá a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cuadra, regida por el Distrito que corresponde a las parcelas, salvo indicación diferente en el plano.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 4m del plano de la L.O. hasta alcanzar el plano límite determinado según Plano N° 5.4.7.6.

Del perfil descrito sólo podrán sobresalir cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y con paramentos translúcidos hasta 1m de altura sobre el respectivo solado.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, también podrán hacerlo conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por los entes reguladores competentes.

*(1) Ver Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524 y su Anexo, y modificatorias*

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad Aeronáutica competente, salvo en las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia y a la calle Hipólito Yrigoyen desde Av. Callao y Av. Entre Ríos respectivamente hacia el Oeste, y a las calles Riobamba y Combate de los Pozos en las que no podrán sobresalir elemento alguno por encima de los Planos Límite indicados en el Plano N° 5.4.7.6.

En los predios de esquina expresamente marcados en el Plano N° 5.4.7.6. obligatoriamente no habrá L.O. de esquina.

Toda obra a llevarse a cabo en el área determinada por las siguientes arterias: Av. Rivadavia, Combate de los Pozos, Hipólito Yrigoyen y Pasco, no podrá sobrepasar con ningún elemento un plano límite horizontal situado a más de 24m por encima de la cota de la parcela.

#### **5.4.7.8 Distrito AE8 - Plaza de Mayo**

- 1) Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.8.

En el Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 5.4.7.8 y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al "nivel del cordón" más elevado.

Las parcelas con frentes a las calles transversales próximas al distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 6m del plomo de la L.O. (exterior en caso de pórtico) y de una altura exterior fija de 4m que determina un Plano Límite.

Del perfil descrito sólo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y los parapetos translúcidos hasta 1,20m de alto sobre los respectivos solados.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

##### **2) Normas especiales**

(Ver 5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13, Ordenanza 36.514, art. 1°)

En el Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

#### **5.4.7.9 Distrito AE9 - Plaza Lavalle**

- Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.9.

En el Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 5.4.7.9 y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado.

Las parcelas con frentes a las calles transversales próximas al Distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de la fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado 4m del plomo de la L.O. y de una altura exterior fija de 3m que determina un Plano Límite (ver Plano N° 5.4.7.9).

Del perfil descrito sólo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de la Edificación y los parapetos translúcidos hasta 1,20m de alto sobre el respectivo solado.

El Plano Límite podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En este Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

#### **5.4.7.12 Distrito AE12 - Entorno Plaza Libertador Gral. San Martín**

1) Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.12.

En este Distrito las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el plano respectivo, y se medirán a partir de un "cero" señalado por la Dirección de Catastro para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado (Plano N° 5.4.7.12).

Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al Distrito, quedan incorporadas al régimen de los respectivos distritos en la extensión que indica el plano correspondiente.

En el distrito se respetarán los siguientes perfiles:

a) En las parcelas ubicadas en la Manzana 47, la edificación rebasará la altura de fachada hasta 3m de alto y a 2m detrás del plomo de la L.O. y sin exceder un Plano Límite distante 6m en este último borde y manteniéndose debajo de otro plano inclinado 3:2 respecto del horizontal.

Estas construcciones tendrán el mismo tratamiento arquitectónico que la fachada y merecerán aprobación especial de la Dirección.

El Plano Límite sólo podrá ser rebasado por antenas y pararrayos, y por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En este Distrito quedan prohibidos los edificios de perímetro libre.

#### **2) Normas especiales**

(Ver 5.5.2.13 Plancheta de Zonificación 13, Ordenanza 36.514, art. 1°).

#### **5.4.7.13 Distrito AE13 - Aceras cubiertas con pórticos.**

■ Quedan sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos, los edificios que se erijan con frente a las siguientes calles:

- Acera Oeste de Av. Paseo Colón;
- Acera Oeste de Av. Leandro N. Alem;
- Acera Sur de Av. del Libertador, de Maipú a Eduardo Schiaffino;
- Acera Sur de Hipólito Yrigoyen, de Balcarce a Bolívar;
- Acera Este de Av. Pueyrredón, de Av. Rivadavia a Bartolomé Mitre;
- Acera Norte de Rivadavia, de Av. Leandro N. Alem a 25 de Mayo;
- Acera Sur de Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento.
- Acera Norte de Av. Independencia entre Salta y Lima.
- Acera Oeste de la calle Dr. Enrique del Valle Iberlucea, de Aristóbulo del Valle a Brandsen

Compensación por ejecutar pórticos sobre aceras:

Donde sea obligatorio construir pórticos sobre aceras, el Gobierno compensará a los propietarios de las parcelas, autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en este Código. Sobre el plano de la L.O. exterior sólo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

Tipos de pórtico. Lineamientos generales de las fachadas:

El Consejo proyectará el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de las fachadas y el material del revestimiento que crea conveniente para cada cuadra. Para la preparación de los proyectos se tendrá en cuenta la armonía del conjunto, la dimensión de las parcelas y el uso de los edificios.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del aparcamiento y el intradós de los arcos deberán encontrarse en cada cuadra, a alturas respectivamente uniformes. Los pilares tendrán una sección máxima de 0,60 x 0,60m. El Consejo, a sugerencia del interesado, puede modificar el lineamiento general proyectado, en razón de la medida de la parcela, por necesidades del programa de edificación o por cualquier otro motivo atendible. El Gobierno suministrará gratuitamente los datos que sobre el proyecto oficial de pórticos soliciten los interesados.

#### **5.4.7.14 Distrito AE14 Tramo Avdas. Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino.**

1) Delimitación: Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y los Planos N° 5.4.7.14 a), b), c), d), e) y f).

2) Alturas fijas: La edificación entre medianeras frentista al tramo de Avdas. alcanzará la altura fija de 38m (treinta y ocho metros) medida a partir del punto más alto de cada cuadra sobre la Línea Oficial Interior (L.O.I.) de la acera cubierta con pórtico o de la Línea Oficial (L.O.) cuando no exista éste. La Dirección controlará la coincidencia de alturas con la edificación entre medianeras colindante, salvando las pequeñas diferencias de medición que pudieran surgir, de modo que se produzca la uniformidad de altura de fachadas que constituye el objetivo básico de estas normas.

3) Volumen edificable máximo: El volumen edificable cuya altura fija se establece en el punto 2 deberá quedar contenido dentro de los espacios marcados en planta en el Plano N° 5.4.7.14. En el resto de la manzana se aplicará la totalidad de los parámetros fijados por el distrito de zonificación vigente. En las parcelas sólo se computará el F.O.T. sobre la superficie remanente de la parcela.

4) Aporticamiento: La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a las normas del Distrito AE13 que deberán cumplirse aun cuando se trate de edificación entre medianeras que desechara la autorización del Gobierno para edificar por encima del pórtico. El Consejo determinará en cada caso particular el tipo de pórtico (recova, galería, pérgola o similar) de modo que se mantenga la acera aporticada sin solución de continuidad en cada cuadra.

5) Muros divisorios y patios interiores visibles: Cuando se construyan nuevos edificios, se transformen, amplíen, reformen o reconstruyan los edificios existentes sobreelevando los muros divisorios compartidos con edificios catalogados, dichos muros y los patios internos que quedaren visibles deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas. En caso de convenios de mancomunidad entre linderos, podrán dichos muros ser tratados arquitectónicamente como fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a aprobación del Consejo los planos de elevación correspondientes, antes de realizar las obras pertinentes.

#### **5.4.7.15 Distrito AE15 - Parcelas frentistas a la Av. General Paz**

■ Están sujetas a un retiro mínimo de 3m detrás de la L.O. las parcelas frentistas a las calzadas laterales de la Av. General Paz entre las Avdas. Del Libertador y Rivadavia y entre la calle Ibarrola y la Av. 27 de Febrero.

Para el cálculo de la relación entre la altura de la edificación y el eje de calle, éste se considerará distante 9,25m de la L.O.

#### **5.4.7.16 Distrito AE16 <sup>(1)</sup>**

1) Delimitación:

Comprende las manzanas circundadas por los ejes de las calles Florida, Paraguay, Reconquista y Viamonte.

2) Carácter:

Ambito de preservación de valores arquitectónicos, históricos y culturales así como costumbristas de rasgos definidos, destacándose los conjuntos de grandes tiendas y galerías, carácter éste que se mantiene a través de las distintas etapas de crecimiento de nuestra Ciudad y debe ser preservado.

3) Zonificación:

El Distrito se subdivide en tres zonas conforme indica el Plano N° 5.4.7.16:

**Zona 1:** Delimitada por los ejes de las calles Florida, Paraguay, San Martín y Viamonte.

**Zona 2:** Delimitada por los ejes de las calles San Martín, Paraguay, Reconquista y Av. Córdoba.

4) Estructura parcelaria:

El distrito mantendrá la estructura catastral existente, prohibiéndose en el mismo la subdivisión de parcelas y pudiéndose admitir englobamientos parcelarios siempre que no afecte ello al espíritu y objeto de estas normas.

5) Contralor del patrimonio edilicio:

Estará a cargo de la Comisión Técnica Permanente para la preservación de Zonas Históricas (Decreto N° 1.521/79, B.M. N° 16.002), de acuerdo con las siguientes previsiones:

5.1. Grado de conservación:

La Comisión determinará previa inspección el grado de conservación exigido para cada uno de los edificios y espacios a proteger.

5.2. Tratamiento arquitectónico y constructivo integral:

Determinado por la Comisión el grado de conservación exigido se tenderá a conservar fachadas, patios, espacios y recintos con auténtico carácter, manteniendo los materiales de origen según su estado y contemplando, en caso de deterioro, la posibilidad de su reemplazo por otros de iguales o similares características. La restitución y conservación de fachadas exteriores y/o interiores, deberá ser realizada en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la

documentación existente. Cualquier proyecto con fines de transformación, reforma o reconstrucción, deberá conservar, y si es preciso restituir o restaurar todas las fachadas existentes visibles desde las vías públicas y centros de manzanas, liberándolas - si es el caso - de todo aditamento (marquesinas, carteleras, signos y cualquier otro elemento que oculte o desfigure parte de las fachadas originales), pudiéndose admitir únicamente cuando tales aditamentos, existentes o nuevos a construir, se integren en el diseño de las referidas fachadas y coronamiento de edificios, para lo cual deberá presentarse ante la Comisión Técnica planos generales a escala 1:50 y detalles a escala 1:20, a fin de obtener su aprobación, previo el trámite del permiso de construcción.

5.3. Englobamiento parcelario: El englobamiento de parcelas previsto en el ítem 4 requerirá en cada caso el estudio previo de la Comisión.

6) Normas Urbanísticas para obra nueva:

6.1. Morfología edilicia: Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose únicamente nuevas construcciones con fachadas y sobre la Línea Municipal de medianera a medianera y con altura limitada.

6.2. Disposiciones particulares para cada zona

6.2.1 Zona 1

Sólo se admiten edificios entre medianeras;

Altura máxima: 16m medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la Línea Oficial.

Por sobre la altura máxima determinada rige lo establecido en el art. N° 4.2.5. de este Código.

Área edificable: hasta 10m de altura: ocupación total de la parcela.

A partir de esa altura y hasta los 16 m, la L.F.I. se fijará a una distancia igual a 25m de la L.O.

6.2.2 Zona 2

a) Sólo se admiten edificios entre medianeras;

b) La altura de fachada queda determinada por las alturas de los edificios linderos, en caso de que

1) Ver Ordenanza N° 36.476, B.M. N° 16.483

éstas fueran diferentes se podrá optar por cualquiera de ellas siempre que la altura máxima sea de 16m medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la L.O., y en caso de quedar paredes medianeras a la vista deberán tratarse según el art. 5.5.3.12. del Código de la Edificación.

Sobre la Av. Córdoba se adoptará igual criterio, siendo la altura máxima de 25m

c) Área edificable: puede ocuparse la totalidad de la parcela, al no haber L.F.I. ni L.I.B., siéndoles aplicables todas las restantes disposiciones sobre tejido urbano de la Sección 4 de este Código.

7) Características de los toldos: Ídem a APH1.

8) Publicidad en la vía pública: Ídem a APH1.

9) Plazos: Ídem a APH1.

10) Documentación de trámite: Ídem a APH1.

11) Tramitación de permisos de obra: Ídem a APH1.

12) Contralor del Órgano de Aplicación: Ídem a APH1.

13) Usos: Son de aplicación las normas correspondientes al Distrito C1.

14) Espacio para garaje: Son de aplicación todas las normas del Capítulo 5.3 de este Código.

#### **5.4.7.17 Distrito AE17 - Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear**

1) Delimitación:

a) Parcelas frentistas al Pasaje Russell entre Thames y Gurruchaga;

b) Parcelas frentistas al Pasaje Santa Rosa entre Thames y Gurruchaga;

c) Parcelas frentistas al Pasaje Soria entre Gurruchaga y línea de deslinde con las parcelas 7 y 8 de la Manzana 35 A/B de la Sección 19, Circunscripción 18;

d) Parcelas frentistas al Pasaje Coronel Cabrer entre Gurruchaga y Serrano;

Según Plano de zonificación

2) Carácter: Los pasajes constituyen un ámbito de alta significación ambiental, ya que conforman una trama atípica dentro de la cuadrícula de la ciudad. Su carácter es predominantemente residencial de baja densidad.

3) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4) Tipología edilicia: Sólo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente. En estos casos se materializará un plano que reconstruya la L.O., con una altura mínima de 2,20m.

Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = 7m permitiéndose por sobre la h máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m con un plano límite horizontal a 10,50m. Por encima del plano límite horizontal establecido sólo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de 3m de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O.

En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el Parágrafo 4.2.7.1, siendo la medida "b" de 8m.

b) Normas generales de composición de fachadas

Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

Cubiertas: Las pendientes que pudieren causar las cubiertas de las viviendas, no podrán ser visualizadas desde la vía pública.

5) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de obra nueva, reposición o cambio de vereda se colocarán baldosas calcáreas tipo vainillas 0,20 x 0,20m color crema. Queda expresamente prohibida la colocación de baldosas de hormigón y de cualquier otro tipo de material.

b) Calzadas: En todos los casos en los que se lleven a cabo obras de reparación y/o repavimentación sólo se permite el adoquinado.

c) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser colocados adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

d) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

e) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco la instalación de elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

f) Publicidad: No se permite.

g) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.

h) Marquesinas: No se permite su colocación.

i) Forestación: No se permite en las aceras.

6) Usos: Serán permitidos los usos que correspondan al distrito de zonificación al que se halla superpuesto este Distrito AE, salvo los expresamente mencionados a continuación:

Alimentación en general: Restaurante, cantina, pizzería, grill, bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y helados. Quedarán conformes los usos preexistentes.

#### **5.4.7.18 Distrito AE18 - Conjunto Ravignani - Ancón**

1) Delimitación: Comprende las parcelas frentistas a la calle Ravignani entre las Avdas. Santa Fe y Luis María Campos y las parcelas frentistas a la calle Ancón desde el N° 5100 hasta las vías del F.C. Gral. Bartolomé Mitre, según se grafica en el Plano N° 5.4.7.18.

2) Carácter: Zona de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito.

3) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas, guardando relación proporcional de altura y volúmenes.

Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas.

4) Altura de fachada: Altura máxima de fachada sobre L.O. = 11,60m permitiéndose por sobre dicha altura, la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m desde la L.O.

5) Plano límite horizontal: Plano límite horizontal a 14,60m por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir los tanques de agua, sala de máquinas de ascensores, caja de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado y parapetos de azotea. Todos estos elementos salvo el último mencionado, deberán agruparse en un volumen de no más de 3m de altura tratado arquitectónicamente, que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O.

De optarse por Planta Baja Libre no será de aplicación lo dispuesto en los arts. 4.2.7 y 4.3.10.

6) En todos los casos previo al registro de los planos de obra el proyecto deberá someterse al visado del Órgano de Aplicación que podrá requerir la opinión de los vecinos.

#### **5.4.7.19 Distrito AE19 - Bordes de Distritos lindantes con el Distrito U3**

1) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

2) Carácter: Considerando su calidad ambiental se tendrá en cuenta su integración morfológica con el entorno.

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

##### **Disposiciones particulares**

Morfología: La altura máxima de fachada sobre la L.O. o la L.E. no podrá superar en ningún caso los 14,40m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Podrá construirse un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 14,40m y con un plano límite horizontal a 17,40m 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. En los casos en que la altura máxima de fachada permitida en el distrito de zonificación al que se haya superpuesto sea inferior a 14,40m se respetará lo estipulado para el distrito de base.

#### **5.4.7.20 Distrito AE20 - Entorno Centro Judicial**

1) Delimitación: Según Plano de zonificación. Comprende: Parcelas frentistas a la calle Combate de los Pozos de las Manzanas 100, 101 y 102, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.

• Parcelas frentistas a la Av. Garay de las Manzanas 54, 46, 38 y 30 Sección 22, Circunscripción 8, comprendidas entre la calle Combate de los Pozos y la Av. Pichincha.

• Parcelas frentistas a la Av. Pichincha de las Manzanas 85, 86, 87 y 88, Sección 24, Circunscripción 2, comprendidas entre la Av. Garay y la calle 15 de Noviembre de 1889.

2) Altura Máxima: La edificación entre medianeras en las parcelas del distrito podrán alcanzar una altura máxima de 24m medida a partir de la cota de parcela; por sobre dicha altura y retirada 2m de la L.O., la edificación podrá alcanzar una altura de 27m por sobre dicho plano y retirado 4m de la L.O., se admite la construcción de un volumen superior que no supere los 31m de altura, destinado exclusivamente a albergar tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, salas de máquinas y vivienda del encargado.

Por sobre este plano sólo podrán sobresalir antenas pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

3) Superficie máxima edificable:

Se determinará en base a la ocupación del suelo permitida en el distrito y las alturas máximas indicadas precedentemente.

No será de aplicación el control F.O.T.

4) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios entre medianeras. Deberán materializarse las construcciones sobre Línea Oficial sin producir retiros hasta la altura de 24m.

5) Publicidad: En las fachadas de los edificios sólo se permitirán letreros frontales. Queda expresamente prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias, cualquier elemento sobre los techos de los edificios, columnas de publicidad, y la publicidad sobre las medianeras.

#### **5.4.7.21 Distrito AE21 - Pasaje Volta**

1) Delimitación

Parcelas frentistas al Pasaje Volta.

2) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

- 3) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.
- 4) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente. Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:
- a) Altura máxima sobre L.O. = 7m permitiéndose sobre la h máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 3m con un plano horizontal a 10,50m. Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea. Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de 4m de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo 6m de la L.O. En las parcelas de equina será de aplicación lo dispuesto por el Parágrafo 4.2.7.1, siendo la medida b) de 8m.
- b) Normas generales de composición de fachadas
- Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las línea predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.
- Muros divisorios: Los muros divisorios y paramentos internos que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
- Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de 0,30m de la L.O.
- 5) Disposiciones para el espacio público:
- a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.
- b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área. Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.
- c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.
- d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.
- e) Publicidad: No se permite.
- f) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de 0,30 m de la L.O.
- g) Marquesinas: No se permite su colocación.
- 6) Usos: Serán permitidos los usos que correspondan al distrito de zonificación al que se halla superpuesto este Distrito AE.

#### **5.4.7.22 Distrito AE22 - Pasaje Bollini**

- 1) Delimitación: Este distrito comprende las parcelas frentistas al Pasaje Bollini entre las calles French y José Andrés Pacheco de Melo.
- 2) Carácter: Conjunto urbano correspondiente a una calle cortada caracterizada por la particular relación entre su escaso ancho y la altura limitada de sus edificaciones, de interesante diversidad.
- 3) Parcelamiento: no se admite en englobamiento de las parcelas existentes.
- 4) Normas de tejido: son las correspondientes al Distrito R2al con las siguientes especificaciones:
- Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
  - No será de aplicación el parágrafo 4.2.7.4 del presente Código.
  - No se permitirán retiros de frente ni laterales.
- 5) Normas generales de composición de fachadas:
- Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.
- No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.
- Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
- No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaban la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

6) Disposiciones para el espacio público:

6.1 Aceras y calzadas

6.2 Marquesinas y toldos

Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

6.3 Publicidad

Sólo 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 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas.

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.

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 ni en el espacio público del mismo.

6.4 Forestación

Se prohíbe la forestación en la totalidad del espacio público del distrito.

6.5 Mobiliario urbano

Todo elemento a instalarse en la vía pública deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

6.6 Empresas de Servicios Públicos y Privados:

Sólo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soportes y monopostes. Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.

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.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos años.

6.7 Actividades en la vía pública e instalaciones provisionales.

En el área de la Estación 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 las calzadas.

No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

#### **5.4.8 DISTRITO DE RENOVACIÓN URBANA - RU**

1) Carácter: Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

- por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos
- por afectación a obras trascendentes de interés público
- por sus condiciones de deterioro en los aspectos físico-económico-social

La afectación a Distrito RU implica, por el término de dos años a contar desde la adopción de la medida, que no se podrá modificar el estado de los usos y construcciones, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento y conservación.

Durante el plazo fijado se dictarán normas que permitan levantar la afectación del sector a Distrito RU

En caso de no dictarse normas dentro de los dos años, a su término serán de aplicación aquellas que existían con anterioridad a la afectación, sin mediar resolución alguna de la autoridad de la Ciudad y al sólo vencimiento del plazo.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

#### **5.4.9 DISTRITO URBANIZACIÓN FUTURA - UF**

1) Carácter: Corresponde a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados, u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas al uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobra, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

Estos Distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo en base a normas y programas especiales.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones particulares: En estos distritos podrán mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y sólo se permiten obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique, y siempre que los mismos sean compatibles con las zonificaciones adyacentes.

La situación existente, sólo podrá ser modificada en los siguientes casos:

a) En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el art. 6.4.1 de la Sección 6 del presente Código.

b) En los bajo viaductos ferroviarios, se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el art. 6.4.2 de la Sección 6 del presente Código.

c) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y no afectados directamente a la explotación, sólo se podrán efectuar obras de conservación y refacción siempre que no se modifique la parte estructural, los muros de cerramiento, y no se amplíe superficie. Sólo cuando la construcción existente lo permita, se admitirán localizar los usos permitidos en el Distrito C3 del Cuadro de Usos N° 5.2.1a), siempre que los mismos resulten compatibles con los distritos adyacentes.

d) En los predios propiedad del Ferrocarril, no incluidos en los puntos a) y b) y afectados directamente a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el primer Parágrafo del inciso 3) Disposiciones Particulares.

En los casos contemplados en los incisos a), b) y c) el Órgano de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano, deberá intervenir, con carácter previo a cualquier tipo de obra y habilitación de los usos, poniendo especial énfasis en la preservación de las áreas de uso público. Las habilitaciones que en estos casos se concedan, tendrán carácter precario e intransferible, quedando limitadas al tiempo que dure la concesión ferroviaria respectiva.

En el caso contemplado en el inciso d) como así también para cualquier otro cambio el mismo deberá ser sometido a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos Distritos, bajo normas especiales que requerirán aprobación legislativa.

#### 4) Normas especiales

a) Decreto Municipal N° 7.591/1970 B.M. N° 13.950 Publ.18/12/1970

Artículo 1° - Los pedidos de fijación de normas de uso y ocupación del suelo correspondiente a inmuebles comprendidos en distritos "UF" deberán ser acompañados, sin excepción, del testimonio de la respectiva escritura de dominio o copia de la misma autenticada por escribano público nacional.

b) Ordenanza N° 24.802 B.M. N° 13.724 Publ. 19/1/1970

Artículo 2° - Destinase a vía pública una franja de ancho mínimo igual a 48m que comprende las actuales zonas de vías férreas que se desarrollan dentro de la Capital Federal, pertenecientes a las líneas: Gral. San Martín; Domingo Faustino Sarmiento de acuerdo con lo graficado en los siguientes planos de la Organización del Plan Regulador:

1°) Línea F.C. Gral. San Martín: Planos Nros. 854; 863; 864; 865; 866; 867; 868 y 869.

2°) Línea F.C. Domingo Faustino Sarmiento: Planos Nros. 814; 815; 816; 817 A; 1.044 A y 1.045.

(Con las sustituciones dispuestas por art. 1° de la Ordenanza N° 37.201, B.M. N° 16.663).

Artículo 3° - Establécese que en los tramos en los cuales se encuentra flanqueada por calles la zona de vías del F.C. Gral. Urquiza, se mantienen las líneas municipales actuales. En los tramos restantes de dicha vía férrea, destinase a vía pública la franja graficada en el Plano N° 1.043 de la Organización de Plan Regulador.

Artículo 4° - La función y característica de las vías públicas resultantes de la aplicación de la presente Ordenanza serán fijadas en oportunidad de su materialización por la Dirección General del Plan Regulador y la Dirección General de Tránsito y Obras Viales, de acuerdo con las necesidades del planeamiento.

Artículo 5° - Incorpórase al Distrito UF del Capítulo 3.6. "De los distritos según urbanizaciones a determinar y reservas para espacios verdes y parques" del Código de la Edificación <sup>(1)</sup>, a todas las tierras actualmente destinadas a uso ferroviario y zonas de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos.

Artículo 6° - En los predios de propiedad particular que resulten afectados por el trazado de las vías públicas establecidas por los arts. 2° y 3°, sólo se permitirá construir si se cumplen las condiciones previstas en el art. 4.1.1.5 del Código de la Edificación <sup>(2)</sup>.

Artículo 7° - La Dirección General de Fiscalización Obras de Terceros procederá a fijar las líneas de edificación en los terrenos de propiedad de la Nación, o de la Municipalidad, atravesados por las vías férreas en los tramos que no figuren en los planos citados en la presente Ordenanza, con el mismo criterio seguido en los arts. 2° y 3°.

c) Ordenanza N° 35.858 B.M. N° 16.310 Publ. 4/7/1980

Artículo 1° - Derógase la afectación dispuesta por el art. 2° de la Ordenanza N° 24.802 (B.M. N° 13.724) en el tramo correspondiente al F.C. Domingo Faustino Sarmiento entre la calle Moliere y la Av. Gral. Paz, sin perjuicio de la subsistencia de la afectación a Distrito RUA de los inmuebles ubicados en las Manzanas 53b y 45b de la Sección 95, de la Circunscripción 1.

#### **5.4.10 DISTRITOS URBANIZACIÓN PARQUE - UP**

1) Carácter: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes o parquizados de uso público.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones Particulares: En estos distritos el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

#### **5.4.11 DISTRITO ÁREA RESERVA ECOLÓGICA - ARE**

1) Carácter: Corresponden a zonas que dan lugar a la conformación de ambientes naturales donde las distintas especies de flora y fauna autóctonas puedan mantenerse a perpetuidad o aumentar su diversidad.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Disposiciones Particulares: El Poder Ejecutivo a través del Consejo de Gestión creado por Ordenanza N° 45.676 (B.M. N° 19.239, A.D. 540.6) o de la autoridad competente, podrá autorizar o disponer la realización de trabajos de infraestructura y equipamiento básico y/o de mantenimiento siempre que no alteren el carácter de la Reserva.

4) Usos:

4.a) Usos permitidos en el área de accesos:

Equipamientos básicos como: Casa del cuidador de la Reserva, centro sanitario, baños públicos, estacionamiento de vehículos para el personal afectado a la Reserva y emergencias. Centro de información e interpretación y Sala de Conferencias, Bar, Confeiterías, Vivero de Investigación.

4.b) Usos permitidos en otras áreas:

Baños Públicos, Vivero de Investigación, Áreas de Descanso.

4.c) Usos prohibidos: Todos aquellos usos no encuadrados dentro de los especificados en los inc. 4.a) y 4.b).

5) Senderos Públicos: Sólo se admiten circulación peatonal y de bicicletas. Se admitirá la delimitación de senderos de uso permanente y de uso transitorio o alternativo.

6) Integración de Paisaje: El paisaje del distrito es derecho legítimo de los vecinos de la ciudad. Ninguna edificación podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte.

#### **5.4.12 DISTRITOS ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA - APH**

*(Ver Acuerdo N° 265/COPUA/2003)*

1) Carácter: Este distrito abarca ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales posee un alto significado patrimonial, siendo merecedores de un tratamiento de

1) Reemplazar por Ordenanza N° 33.504, B.M. N° 15.518

2) Ver Art. 4.11.2.4 del Código de la Edificación

protección de sus características diferenciales.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Parcelamiento: Se establecerá en particular en cada distrito.

4) Protección Especial

4.1. Protección edilicia

4.1.1. Niveles de protección: Se definen 3 niveles de protección edilicia:

4.1.1.1. Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

4.1.1.2. Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

**4.1.1.3. Protección cautelar:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

**4.1.2. Grados de intervención:** Para cada nivel de protección edilicia se admiten los grados de intervención señalados en el Cuadro N° 5.4.12. a saber:

**4.1.2.1. Grado de intervención 1.**

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo del Consejo.

**4.1.2.2. Grado de intervención 2.**

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías y balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto los elementos que se incorporen no alteraran la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte del Consejo.

El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos debe contar con la aprobación del Consejo quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública deberán tratarse adecuadamente.

Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

Conservación de cielorrasos y pisos: En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación del Consejo.

Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

En los casos de viviendas de interés social la flexibilización de las presentes normas, y las del código de la edificación será resuelta en cada caso por el Consejo.

No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación, visado previo del Órgano de Aplicación.

#### **4.1.2.3. Grado de intervención 3.**

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

Obras permitidas en los grados de intervención 1 y 2.

Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración del Consejo si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación  $r = h/d = 2$ ; y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.

Ampliación de superficie por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con lo establecido en el art. 4.6.2.4. Del Código de la Edificación (AD 630.25).

#### **4.1.2.4. Grado de intervención 4.**

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Consejo, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

Deberá armonizar con elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos, y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación  $r = h/d = 2$ .

### **4.2. Protección ambiental:**

#### **4.2.1. Niveles de calidad ambiental.**

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, para áreas especiales de los distritos APH.

##### **4.2.1.1. Nivel 1 / Ámbitos consolidados.**

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés (pública y socialmente reconocido), en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas, y tensiones; que poseen un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico-cultural; y que tienen un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

##### **4.2.1.2. Nivel 2 / Ámbitos preconsolidados.**

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

##### **4.2.1.3. Nivel 3 / Ámbitos potenciales.**

Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno, en forma incompleta y/o no integradas.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del distrito.

**5) Bienes catalogados:** Se registrarán los bienes considerados testimonio histórico y/o patrimonial que se encuentren en cada distrito, teniendo en cuenta su contexto y su interrelación ambiental de acuerdo a los criterios y procedimientos consignados en la Sección 9 "Procedimiento de modificaciones del Código" y al Capítulo 10.3 de la Sección 10 "Protección Patrimonial".

**6) Usos:** Se dispondrán en particular para cada distrito.

**7) Tramitaciones**

**7.1. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.**

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial ubicadas en distritos APH deberá ser previamente informada al Consejo.

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

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, en grados 1, 2, 3, 4, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en distritos APH requerirá una presentación previa ante el Consejo 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 de un distrito APH, deberán efectuar una presentación ante el Consejo 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 y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

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 éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

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 9 x 12 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) En edificios ubicados en Áreas de Protección Ambiental, se requiere asimismo: Estudio de fachada y tejido urbano del ámbito donde se integra en escala 1:100.

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

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas
- Altura desde el nivel de la vereda
- Distancia a las líneas divisorias
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública en las áreas de protección ambiental 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 Consejo 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 incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo.

Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el código de falta 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 de la subzona correspondiente, siendo de aplicación en los casos que corresponda el art. 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 General de Emergencia Civil que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Consejo, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

#### **8) Casos Especiales**

El P.E. podrá autorizar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en las normas para los distritos APH.

El Órgano de Aplicación será el encargado de proponer, fundamentándolas debidamente, las flexibilizaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior.

### **5.4.12.1 Distrito APH 1**

1) **Carácter:** El distrito abarca ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, ya que comprende parte del antiguo casco histórico, como así también el tradicional eje cívico - institucional de la ciudad, ambos articulados por la Plaza de Mayo, la que forma parte indisoluble de los mismos.

#### **2) Delimitación:**

- Eje de la Av. Paseo Colón, línea de deslinde norte con la zona RUA (zona de renovación urbana lindera a Autopista AU1 25 de Mayo), parcelas frentistas a Perú acera oeste, parcelas frentistas a Hipólito Yrigoyen acera sur, parcelas frentistas a Combate de los Pozos, acera oeste, parcelas frentistas a la Av. Rivadavia acera norte hasta el eje de la Av. Paseo Colón; y

- Eje de Av. Paseo Colón, eje de Av. Martín García, parcelas frentistas a Defensa acera oeste, parcelas frentistas a la Av. Brasil acera norte, hasta el eje de la Av. Paseo Colón incluyendo las parcelas 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la manzana 74, sección 8, circunscripción 3, y las parcelas frentistas a la Av. Caseros desde el eje de Bolívar hasta Defensa.

Las zonas en la que se subdivide el distrito se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1.a1. y 5.4.12.1.a2.

3) **Parcelamiento:** Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **4) Obligación de Proteger**

##### **4.1. Protección Especial**

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1.b1 y 5.4.12.1.b2.

##### **4.1.1. Protección Edilicia - Bienes Catalogados**

En el Catálogo APH1 se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Cautelares (I, E y C).

##### **4.1.2. Protección Ambiental**

###### **4.1.2.1. Niveles de Calidad Ambiental**

Los niveles de calidad ambiental se indican en los Planos Nros. 5.4.12.1.b1 y 5.4.12.1.b2.

###### **Nivel 1 Ámbitos Consolidados**

###### **4.1.2.1.1.**

Estos ámbitos son:

- Plaza de Mayo
- Av. de Mayo
- Plaza Dorrego

- Calle Humberto I° entre Defensa y Bolívar
- Calle Defensa entre Carlos Calvo y Humberto I°
- Av. Roca entre Perú y Bolívar
- Calle Perú entre Alsina y Moreno
- Calle Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina
- Calle Bolívar entre Alsina y Moreno
- Calle Alsina entre Perú y Balcarce

#### 4.1.2.1.2. Nivel 2 Ámbitos Preconsolidados

Estos ámbitos son:

- Calle Humberto I° entre Av. Paseo Colón y Defensa
- Calle Chile entre Av. Paseo Colón y Defensa
- Calle Balcarce entre Av. Belgrano y Venezuela
- Calle Balcarce entre México y Av. Independencia
- Calle Moreno entre Defensa y Balcarce
- Parque Lezama
- Pasaje Giuffra
- Pasaje San Lorenzo
- Pasaje 5 de Julio

#### 4.1.2.1.3. Nivel 3 Ámbitos Potenciales

Estos ámbitos son:

- Plaza del Congreso
- Calle Defensa entre San Juan y Humberto I°
- Calle Defensa entre C. Calvo y Av. Independencia
- Calle Balcarce entre Venezuela y México
- Calle Balcarce entre Alsina y Moreno
- Calle Defensa entre Moreno y Av. Belgrano
- Calle Moreno entre Perú y Defensa

#### 4.1.2.2. Grados de Intervención Ambiental

En el caso de la Protección Ambiental los grados de intervención correspondientes a los niveles de calidad ambiental, definidos en el punto 4.1.2. se presentan como componentes particulares que conforman conjuntos espaciales con características diferenciadas.

Todas las obras y acciones dirigidas a conservar el valor de estos conjuntos, a afirmar las tendencias existentes o a generar nuevas lecturas de los mismos y a establecer nexos interesaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a:

##### 4.1.2.2.1. Plaza de Mayo

En el espacio propio de la Plaza de Mayo sólo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificadorio deberá contar con visado previo del Consejo y aprobado por Ley.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales de las veredas. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las faltantes con materiales similares, previa aprobación del Consejo. Las restantes serán de mosaico calcáreo tipo vainilla color blanco.

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

c) Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo.

d) Publicidad: no existirá publicidad alguna dentro del ámbito de la plaza, incluyendo la propia plaza, las vías públicas que la circundan y su entorno total. Esta prohibición alcanza las partes de los edificios o estructuras de sostén publicitario que, aunque no resulten frentistas a la plaza, puedan ser visualizados desde cualquier ángulo de la misma.

Solo se admitirán letreros publicitarios bajo las recovas existentes. En la vía pública de este ámbito sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad de la Ciudad o en aquellas que el Consejo expresamente autorice.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación, ver punto f) del 4.1.2.2.2

g) Señalización, ver punto g) del 4.1.2.2.2.

##### 4.1.2.2.2. Conjunto Av. de Mayo

a) Aceras y calzadas: En las veredas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las piedras faltantes con materiales similares previa aprobación del Consejo. Las restantes serán de mosaico calcáreo tipo pancitos color blanco u otros tipos de solados que sean utilizados o autorizados por la Secretaría.

b) Marquesinas: Se respetarán las marquesinas originales de los edificios. Se permiten marquesinas diseñadas en vidrio y estructuras livianas de hierro solamente en entradas a hoteles y en caso de no utilizarse toldos.

c) Toldos: identificarán distintos tipos de locales. Su diseño respetará la morfología edilicia y el lugar definido para sus estructuras en la vereda.

- Se permitirán toldos de lona rebatibles en voladizos. Estos podrán construirse: fijados a los muros o a las carpinterías; con estructuras de caños tubulares sin laterales; con lonas vinílicas lisas o rayadas y seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

- De lona rebatible cubriendo la vereda con apoyo.

Se utilizarán en locales gastronómicos que ocupan la vereda con mesas: Serán desplazables suspendidas de alambres; apoyarán en el muro y en la estructura metálica ubicada a 1,60m del cordón de la vereda. Sin agregados de mampostería; sin refuerzos metálicos laterales; sin cierres laterales ni frontales, ni cenefas ni agregados plásticos; seguirán el ritmo y la modulación de los vanos que cubran; con lonas vinílicas lisas o rayadas. (ver Gráfico N° 5.4.12.1.a);

- De lona rebatible en plantas altas; en las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles de lona, con laterales; serán individualizados por abertura, acompañando la forma del vano; con lonas vinílicas lisas.

d) Publicidad:

- En toldos: podrá colocarse 1 (un) logotipo de marca comercial no repetido.

- En carpinterías en planta baja: Locales comerciales con un paño de carpintería; se ubicarán en el paño de la carpintería en una zona destinada a tal efecto; la carpintería se pintará totalmente de un color liso que será el mismo del espacio destinado a publicidad; se indicará el nombre del local y/o el rubro de la actividad; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o de cajón de no más de 0,05m de espesor con luz de neón incorporada escondida.

- Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera, en forma agrupada.

- Locales comerciales con dos o más paños de carpintería; en un paño será según ítem "locales comerciales con un paño de carpintería". En el resto de los paños podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

- En remates de edificios: Se prohíbe publicidad de cualquier tipo en terrazas, remates o medianeras de edificios, de toda la Avenida, inclusive en el cruce con la Av. 9 de Julio.

- En hoteles: En los balcones del 2° piso de los hoteles, a razón de un cartel por edificio se permitirá un cartel de letras de cuerpo no luminosas, sueltas, sin fondo, fijadas a las barandas, de altura máxima 0,60m con el nombre del hotel.

- Letreros salientes y frontales: En la planta baja, en el frente de locales, se permitirá un letrero saliente por local y una tipología por edificio. Será perpendicular a la fachada de forma apaisada, colocado por encima de la cota 3m medida a partir del nivel de la acera; tendrá una superficie no mayor que 0,30m<sup>2</sup>; la saliente máxima será de 1m y la separación máxima de la pared será de 0,25m

Por sobre la planta baja, se permitirá un letrero frontal o un letrero saliente por edificio sólo cuando un mismo uso abarque la totalidad de las plantas altas del mismo, constituyendo una única unidad de uso, pudiendo publicitarse exclusivamente la actividad que se desarrolla en dichas plantas.

Estos anuncios no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir la zona de ésta, correspondiente al coronamiento o remate del edificio si lo hubiere.

Los letreros frontales no superarán el 5% de la superficie del frente del edificio excluida la planta baja. Serán del tipo de letras sueltas, permitiéndose un fondo mínimo para permitir la doble lectura.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán balcones ni obstaculizarán áreas de ventilación de locales.

- No se admiten marquesinas publicitarias.

e) Forestación: Se tendrá en cuenta el aporte de la forestación al paisaje urbano y al uso de veredas.

- Deberán ser plátanos sin poda.

- Los planteros serán circulares, de hormigón premoldeado separados 0,20m del cordón y de 1,40m de diámetro. Serán a nivel de la vereda, sin cazoleta. (ver Gráfico N° 5.4.12.1.b)

Se permite colocar maceteros móviles redondos ubicados a 0,80m del cordón.

f) Iluminación y sonido: El proyecto de la avenida será integral con la Plaza de Mayo y la Plaza del Congreso.

A fin de potenciar los usos nocturnos en la avenida, se permite iluminar puntualmente las fachadas de los edificios de interés patrimonial.

Se permite también instalaciones para sonido e iluminación para días festivos y/o festejos.  
Los diseños serán aprobados por el Consejo.

g) Señalización: Toda la zona deberá tener un sistema de identidad propio diferente del resto de la ciudad que comprenderá señales turísticas, viales; imagen gráfica de las calles comerciales.

h) Mobiliario urbano: El conjunto de elementos que constituyen el mobiliario urbano constituirá un sistema integral.

El diseño, color y emplazamiento de los componentes del mobiliario será determinado por el Consejo.

El diseño buscará no interferir con las visuales a vidrieras y edificios.

Los elementos con valor patrimonial, carteleras de fundición, bocas de salidas de subterráneos se pintarán con colores acordes con el sistema integral de mobiliario.

Cualquier elemento que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán tener un diseño coordinado con el sistema integral y deberá contar con la aprobación del Consejo en lo relativo a sus características, diseño, color y emplazamiento.

A modo de listado enunciativo no excluyente se consigna los componentes del sistema.

- Refugios de colectivos
- Kioscos de diarios y revistas
- Kioscos de flores
- Kioscos de información
- Carteleras de publicidad
- Bancos
- Maceteros
- Señales urbanas
- Papeleros

i) Colores: Los colores en el espacio público deberán integrar un sistema armónico que transmita una imagen unitaria.

j) Actividades en la vía pública:

Se permite el uso de las veredas como expansión de las confiterías, bares, cafés, heladerías y pizzerías, pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas y sillas.

La ocupación se realizará en las áreas de solado así graficado (ver Gráfico N° 5.4.12.1.c).

#### 4.1.2.2.3. Conjunto Plaza del Congreso

Toda intervención en la Plaza deberá ser visada por el Consejo.

a) Aceras y calzadas, ver punto a) del 4.1.2.2.2

b) Marquesinas, ver punto b) del 4.1.2.2.2

c) Toldos (ver punto c) del 4.1.2.2.2.

d) Publicidad: Plaza del Congreso, Plaza Lorea.

No podrá existir ningún tipo de publicidad dentro del ámbito de las plazas que incluye las propias plazas, las vías públicas que las circundan y su entorno total.

No se admite ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en estos ámbitos.

En las vías públicas de estos ámbitos sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad oficial o en aquellas que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

e) Forestación: Ver punto e) del 4.1.2.2.1.

f) Iluminación: Ver punto f) del 4.1.2.2.2.

g) Señalización: Ver punto g) del 4.1.2.2.2.

h) Mobiliario: El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, elementos de señalización, vallas de demarcación, etc.) deberá ser visado por el Consejo.

- Puestos de venta en general: Se diseñarán los puestos de venta (de flores, libros, diarios y revistas, etc.) de forma tal que no quiebren la continuidad visual de vereda a vereda, ni impidan la vista a las vidrieras de los distintos comercios.

- Refugios: Se procurará reducir la cantidad de refugios para paradas de transporte público, limitándola a aquellos casos en que las paradas carezcan del apoyo que brindan las salientes de los edificios próximos.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación del Consejo en lo relativo a sus características y emplazamiento.

#### 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego

Componentes: Plaza Dorrego, Defensa entre Av. Independencia y Av. San Juan, Humberto I° entre Bolívar y Av. Paseo Colón, Pasaje Giuffra.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en la perimetral de la Plaza Dorrego y en Humberto I° entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Consejo. Las restantes deberán ser de mosaico calcáreo vainillado o panes rojos de 0,20 x 0,20m.

En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al punto 4.2.2 Espacio Público.

b) Marquesinas: Se permite la colocación de marquesinas cuando se respete el diseño original y sea parte integrante de la arquitectura del edificio.

c) Toldos: Se pueden instalar:

- Toldos en voladizo rectos o curvos siempre que estén arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas.
- Toldos cubriendo la vereda con parantes verticales próximos al cordón, no admitiéndose ni apoyos ni estructuras intermedias.
- Sombrillas en veredas y lugares públicos; sólo en aquellas cuyo ancho sea mayor o igual a 2m de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal.

En todos los casos anteriores, deben ser en tonos de colores cálidos, lisos o rayados o con logotipos/isotipos.

d) Publicidad: En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los anuncios deben ser de chapa pintada y estar diseñados de manera que se integren a la fachada, no permitiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación: El arbolado en el área será de reposición y nuevo respetando los tipos y disposición espacial existente, donde sea posible, permitiéndose aquellas variaciones donde el proyecto urbano así lo requiera.

Se pueden colocar en las veredas maceteros móviles siempre que apoyen la estética general del lugar, con tamaños y disposición que no afecten el libre tránsito peatonal en una franja no menor de 0,90m siendo libre la elección del color y de los materiales.

f) Iluminación: Se puede iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos (farolas) que estén sustentados en el muro y cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por el Consejo.

g) Mobiliario: Los kioscos de revistas y venta de flores deben colocarse en las veredas de más de 2m de ancho, admitiéndose instalaciones detrás de la L.O.

#### 4.1.2.2.5. Conjunto Balcarce - Chile

Componentes: Balcarce entre Av. Belgrano y Av. Independencia, Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, Pasaje San Lorenzo y Pasaje 5 de Julio.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en Balcarce entre Chile y México y entre Av. Belgrano y Venezuela, y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, en las que se implementará el proyecto urbano correspondiente.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego, excepto el color del mosaico calcáreo que deberá ser amarillo.

b) Marquesinas: Ídem al punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

c) Toldos: Ídem al punto 4.1.2.2.4. Inciso c) salvo el color, que en este conjunto debe resolverse en tonalidades frías.

d) Publicidad: En las fachadas que dan a Balcarce entre Chile y México, Balcarce entre Av. Belgrano y Venezuela, y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, solamente se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada y que se encuentren integrados a la arquitectura del edificio sin cubrir aberturas existentes. En el área restante, pasaje San Lorenzo, Balcarce entre Chile y Av. Independencia los anuncios no deberán superar el 5% de la superficie de la fachada en planta baja.

En todos los casos los anuncios deben ser de chapa pintada y sin luz propia, prohibiéndose los pintados directamente sobre los muros.

e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

#### 4.1.2.2.6. Conjunto Parque Lezama

Componentes: Parque Lezama, Brasil entre Defensa y Av. Paseo Colón, Bolívar entre Av. Brasil y Av. Martín García, Caseros entre Bolívar y Defensa.

a) Aceras y Calzadas: Salvo en Caseros, donde se mantendrán las dimensiones actuales, en el conjunto se implementará el proyecto urbano correspondiente.

Las aceras deben ser de mosaico calcáreo vainillado o en panes color rojo de 0,20 x 0,20m.

En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario, ídem al punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

#### 4.1.2.2.7. Conjunto Institucional - Cultural

Componentes: Av. Pte. Julio A. Roca entre Perú y Bolívar y Perú entre Moreno y Alsina, Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina, y entre Moreno y Av. Belgrano, Balcarce entre Alsina y Moreno, Bolívar entre Alsina y Moreno, Alsina entre Balcarce y Perú, y Moreno entre Balcarce y Perú.

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el punto 4.1.2.2.4. a) Conjunto Plaza Dorrego, excepto el color del mosaico calcáreo que deberá ser amarillo.

En las calzadas, cuando existan empedrados referirse al punto 4.2.2. Espacio público.

b) Marquesinas, c) Toldos, d) Publicidad, e) Forestación, f) Iluminación y g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4.

#### **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 del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

**4.2.1.1. Normas generales de tejido.**

**4.2.1.1.1.**

Se permitirá únicamente edificios entre medianeras, no admitiéndose retiros de frente parcial o total.

En la Zona 1 se podrán efectuar retiros de L.O. únicamente si se materializa la misma con una fachada que recomponga el carácter de la zona con una distancia mínima de 3m. Gráfico N° 5.4.12.1.d

No se establece Factor de Ocupación Total - F.O.T.

**4.2.1.1.2. Patios Principales**

Serán considerados espacio urbano los patios que cumplan con la siguiente relación:  $R_p = h/d = 2$  para los lotes menores de 8,66m de frente y  $R_p = h/d = 1,5$  para lotes cuyo frente sea mayor a 8,66m.

La superficie mínima del patio será igual al cuadrado de "d" obtenido según la relación  $R_p$  y no podrá ser inferior a 24m<sup>2</sup>. La medida "d" puede ser disminuida en un lado del patio hasta en un 20% sin bajar de 4m como mínimo, siempre que los otros lados tengan una dimensión tal que respete la superficie mínima.

Se admitirá el escalonamiento de los volúmenes edificados siempre que se materialicen por debajo de los planos límites inclinados y horizontales, acompañando a las tangentes correspondientes.

Las mismas deberán unificarse en ambos sentidos de los paramentos enfrentados.

A tales efectos se admite variar el ángulo de las tangentes a condición de que se mantengan las distancias mínimas exigidas entre paramentos, tanto en el arranque como en correspondencia con la altura tope considerada.

En las Zonas 1, 2, y 3 se podrá incluir en el patio una galería siempre que el área descubierta tenga un lado mínimo de 3,5m. La superficie de la galería no será computable a los efectos del F.O.S.

**4.2.1.1.3. Patios mancomunados**

En caso de mancomunidad de patios entre predios linderos, siempre que la coincidencia de lados sobre los ejes medianeros sea igual o mayor a un 80% de los largos totales de ambos patios, se podrá reducir en un 20% el lado mínimo de los mismos sin disminuir su superficie.

En ningún caso el lado mínimo del patio podrá ser menor de 3,5m.

**4.2.1.1.4. Patios auxiliares**

Las dimensiones para los patios auxiliares serán las establecidas según el punto 4.2.1.1.2. excepto la dimensión del lado mínimo para las Zonas 1, 2, 3 en las que será de 3m.

**4.2.1.1.5. Ampliación**

Los edificios existentes podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona. La fachada resultante deberá respetar las normas de composición de fachadas determinadas en el punto 4.2.1.2.

**4.2.1.1.6. Altura diferenciada entre dos zonas**

En el caso de la parcela lindera, en las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 afectada a dos zonas cuya diferencia de altura máxima sea igual o mayor a 6m, la construcción de mayor altura deberá retirarse 3m del eje divisorio coincidente con la línea divisoria de zona.

El plano retirado deberá recibir el tratamiento de fachada. Gráfico N° 5.4.12.1.f.

**4.2.1.1.7. Construcciones permitidas por sobre la altura máxima.**

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) tanque de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3m de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

#### 4.2.1.1.8. Lotes pasantes afectados por dos o más zonas o distritos de zonificación general

Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintas zonas o distritos de zonificación general tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el punto medio del lote.

#### 4.2.1.1.9. Lotes Remanentes:

El F.O.S. especificado en el punto 4.2.1.3. "normas particulares por zonas" no será exigible en parcelas remanentes de ensanche sobre avenidas que tengan una superficie menor a 100m<sup>2</sup> o cuyo eje divisorio de fondo diste menos de 10m de la línea oficial. En el caso particular de parcelas en esquina bastará que esta última condición se cumpla con respecto a cualquiera de los ejes divisorios.

La altura de edificación de obra nueva en estos lotes deberá ser analizada y determinada en cada caso por el Consejo.

#### 4.2.1.2. Normas generales de composición de fachadas

Se recomienda respetar, al hacer obra nueva, el carácter y la fisonomía, especialmente en áreas de valor patrimonial, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial.

Similar consideración debe realizarse al elegirse los colores de pintura de fachadas, tanto en obras nuevas como existentes. En todos los casos se hará la consulta correspondiente ante la Secretaría hasta tanto ésta dicte el Código de colores para cada zona.

##### 4.2.1.2.1. Estilo

No se permiten construcciones imitativas de estilo, ya que el objetivo de esta norma es proteger el genuino patrimonio arquitectónico y urbano, permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

##### 4.2.1.2.2. Linealidad

La estructuración de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes de los elementos que conforman las fachadas de los lotes protegidos frentistas a la cuadra, a saber: Cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas, pudiendo asimilarse a algunas de las predominantes.

##### 4.2.1.2.3. Vacíos y llenos

Para la composición de fachadas la relación de vacíos y llenos debe ser similar a la del entorno.

##### 4.2.1.2.4. Materiales

Se deben utilizar materiales semejantes a los de los edificios catalogados o los predominantes en los edificios de la cuadra.

##### 4.2.1.2.5. Volúmenes construidos en esquina

Se debe respetar la ochava trazada originalmente; si no existiese ochava se promediará la medida de las otras tres esquinas.

El volumen construido en la esquina admite las siguientes excepciones:

##### a) en el basamento:

Podrán retirarse hasta un tercio de la longitud de la L.O.E. los espacios destinados a los accesos. Estas construcciones deberán realizarse paralelas a las mismas. Gráfico N° 5.4.12.1.g.

En caso de que sea sector de cilindro o similar deberán ser tangentes en su punto medio a la bisectriz del ángulo conformado por el encuentro de la prolongación de las L.O. convergentes.

##### b) en el desarrollo:

Se permitirá avanzar sobre la L.O.E. con cuerpos cerrados y/o balcones hasta una saliente máxima de 45% de la longitud de la ochava, siendo la saliente no mayor de 1,2m sin sobrepasar la línea de cordón ni la L.O. convergente.

En ningún caso los volúmenes que avancen sobre la L.O.E. podrán conformar aristas sobre las esquinas ni dejar una luz libre inferior a 4m sobre la vereda.

##### 4.2.1.2.6. Muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública

Los muros divisorios compartidos con los edificios indicados en el catálogo y los paramentos internos 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 Consejo, los planos de elevación correspondientes.

##### 4.2.1.2.7. Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento

a) no se permiten salientes en los basamentos.

b) balcones abiertos: pueden sobresalir de la L.O. una distancia igual a una quinceava parte del ancho de la calle, sólo podrán llegar hasta 1m en aquellos edificios frentistas a plazas, paseos públicos y avenidas, de un ancho mayor a 25m.

c) balcones cerrados: Se permiten construir balcones cerrados con la saliente máxima establecida para los abiertos en las calles que tengan un ancho mayor de 13m.

Dichos balcones distarán como mínimo 0,60m de la línea divisoria de la propiedad y tendrán una superficie máxima autorizada para la calle correspondiente.

d) molduras ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: Se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de 0,30m y una distancia mínima de 0,60m de las líneas divisorias del predio.

e) salientes de fachadas: En ningún caso podrán situarse a una altura inferior a 4m desde el nivel de la vereda.

#### **4.2.1.3. Normas particulares por zona.**

Según las características del tejido el distrito se subdivide en once zonas, agrupadas en dos áreas: a-1 San Telmo que comprende las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7; y a-2 Av. de Mayo, que comprende las zonas 8, 9, 10 y 11 (ver Planos N° 5.4.12.1.a1 y N° 5.4.12.1.a2).

##### **4.2.1.3.1. a-1 San Telmo**

#### **Zona 1**

a) Densidad: media baja.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1a como: T1, T2, T3, T4, T5 y T6.

Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

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

F.O.S.: hasta 60%

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

#### **Zona 2**

a) Densidad: media baja.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9 y T10. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

Altura máxima: 10m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S.: hasta 60%

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

#### **Zona 3**

a) Densidad: media baja

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como: T7, T8, T9, T10, T11, T13 y T14. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

Altura máxima: 13m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S.: hasta 60%.

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

#### **Zona 4**

a) Densidad: media.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como: T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

Altura máxima: 16m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S.: hasta 60%. El área edificable es la comprendida entre L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B., según el art. N° 4.2.4.

#### **Zona 5**

a) Densidad: media alta.

b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como: T7, T8, T9, T11, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios entre medianeras de altura limitada.

c) Disposiciones particulares:

Altura máxima: 22m por encima de la cota de la parcela.

F.O.S.: hasta 60%

El área edificable es la comprendida entre la L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B. según el art. 4.2.4.

d) Disposiciones particulares para la Manzana 75 - Sección 8 -Circunscripción 3:  
Altura fija obligatoria con frente a la calle Balcarce y Avdas. Juan de Garay y Brasil: 16m., medida en el punto más alto de la manzana sobre L.O. que fije la Dirección.  
Altura fija obligatoria con frente a la Avda. Paseo Colón según el parágrafo 5.4.7.14 correspondiente al Distrito AE14: 38m., medida en el punto más alto de la cuadra sobre L.O. que fije la Dirección.  
Aportamiento sobre la Av. Paseo Colón: el edificio está sujeto a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el parágrafo 5.4.7.13 correspondiente al Distrito AE13.  
FOS 55%. El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.  
Se admiten englobamientos parcelarios.  
En particular, dadas las proporciones de la manzana se permitirá sobre la L.O. de la calle Balcarce y Avdas. Juan de Garay y Brasil, una discontinuidad del plano de fachada de un 25 % de la longitud de la cuadra para accesos con una altura mínima de 6 m. y máxima de 9m.  
En los restantes lineamientos normativos rigen los parámetros del Distrito y los Cuadros de Tipologías General N° 5.4.12.1a y Particularizado N° 5.4.12.1b

**Nota:**

Para la Zona 5:

Ley N° 2.707, B.O. N° 2.959, Publ. 26/06/08

Art. 10: Las Fichas de Catalogación certificadas correspondientes a los inmuebles catalogados en el Artículo 8°, se acompañan como Anexo IV de la presente. (se refiere a las parcelas incorporadas al "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH1 San Telmo")

**Zona 6**

- a) Densidad: media alta.
- b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura limitada.
- c) Disposiciones particulares:  
Altura máxima: 22m por encima de la cota de la parcela.  
F.O.S.: hasta 60%.  
El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según el art. N° 4.2.3.

**Zona 7**

- a) Densidad: alta.
  - b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria.
  - c) Disposiciones particulares:  
Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón (acera oeste):  
Tramo 1: Entre Hipólito Yrigoyen y el eje de Av. Belgrano: 38m.  
Tramo 2: Entre el eje de Av. Belgrano y Av. San Juan: 38m.  
Aportamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el Parágrafo 5.4.7.13. Distrito AE13.  
La altura fija obligatoria será medida a partir del punto más alto que fije la Dirección de Catastro para cada cuadra sobre la L.O. exterior de la acera cubierta con pórtico.  
La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a lo determinado para el Distrito AE13, salvo en lo referente a la entidad interviniente que, en todos los casos será el Consejo.  
El Consejo considerará las pequeñas diferencias que pudieran surgir entre edificaciones colindantes de modo que se produzca la uniformidad de alturas.  
F.O.S. hasta 50%.  
La edificación permitida alcanzará la L.F.I. según el art. 4.2.3.
- 4.2.1.3.2. a-2 Av. de Mayo**

**Zona 8**

- a) Densidad: alta
- b) Tipología edilicia: Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria.
- c) Disposiciones particulares:  
Altura fija: Según lo establecido en los Parágrafo 5.4.7.8. Distrito AE8 Plaza de Mayo y 5.4.7.3, Distrito AE3 - Av. Pte. Roque Saénz Peña y Pte. Julio A. Roca.  
F.O.S.: hasta 60%.  
La superficie edificable de las parcelas de este área será la que se determine en las normas correspondientes al distrito al que pertenece el resto de la manzana.

**Zona 9**

- a) Densidad: alta
- b) Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como T7, T11, T13, T14, T17, T18, T19, T20 y T21. Sólo se permiten edificios de altura limitada.
- c) Disposiciones particulares:

Altura máxima: 16m sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera norte e Hipólito Yrigoyen acera sur regirá un F.O.S. de hasta 60%. El área edificable estará comprendida entre la L.O. y la L.F.I. de la manzana según el art. 4.2.3.

En las parcelas frentistas a la calle Rivadavia acera sur, Hipólito Yrigoyen acera norte y parcelas intermedias frentistas a las calles transversales a la Av. de Mayo, regirá un F.O.S. de 60%.

Los lineamientos de la fachada deberán respetar la estructuración de los edificios catalogados más próximos: basamento, cuerpo y coronamiento.

**d) Mansardas y coronamientos:**

Por sobre la altura máxima de fachada, se permitirá construir mansardas, con una inclinación de 60 grados con respecto al plano horizontal y con una altura que deberá coincidir con el plano límite situado a 3m por encima de la altura máxima correspondiente. De dicho plano inclinado podrán sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de las mismas no exceda la mitad del ancho de fachada. Gráfico N° 5.4.12.1.h.

**e) Cuerpos en continuidad con el plano de fachada:**

Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura máxima de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar el plano límite y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas y otros elementos decorativos.

**f) Cuerpos retirados de la L.O.:**

Se pueden materializar éstos cuando se retiren una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. y se encuentren por debajo de un plano inclinado a 60 grados con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite.

Los incisos d), e) y f) requerirán consulta y autorización del Consejo.

**Zona 10**

**a) Densidad: alta**

**b) Tipología edilicia:** Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a como: T17, T18, T19, T20 y T21.

**c) Disposiciones particulares:**

Altura fija: 25m sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela pudiendo alcanzar con volúmenes retirados, previa consulta y aprobación del Consejo un plano límite a 31m.

F.O.S.: hasta 60%. Basamento 100%. El basamento deberá respetar la altura de los edificios catalogados más próximos o la que fije el Consejo.

**d) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento: Ídem Zona 9.**

**e) Mansardas y coronamientos:**

Por sobre la altura fija de fachada, se permitirá construir:

**Mansardas:** Con una inclinación de 60 grados con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con un plano límite situado a 6m por encima de la altura fija. De dicho plano inclinado pueden sobresalir ventanas o lucarnas destinadas a iluminación y ventilación de locales, y cuyo ancho total, incluyendo guardapolvos y cornisas de las mismas, no exceda la mitad del ancho de la fachada. Gráfico N° 5.4.12.1.h1.

**f) Cuerpos en continuidad y**

**g) Cuerpos retirados: Ídem Zona 9. Gráfico N° 5.4.12.1.h2.**

**h) Volúmenes construidos en esquina:**

No será de aplicación lo dispuesto por el art. 4.2.7 Altura de edificios en esquina.

En estos casos la altura fija de la edificación se extenderá en todo el frente de la parcela sobre la calle transversal.

Podrán elevarse uno o más cuerpos por sobre la altura fija de fachada y en continuidad con el plano de la misma hasta alcanzar un plano límite ubicado a 6m y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela. Por sobre estos cuerpos podrán construirse cúpulas u otros elementos decorativos. Gráfico N° 5.4.12.1.i.

Podrán materializarse cuerpos retirados de la L.O. con una distancia mínima de 2m desde la L.O. o L.E. siempre que se encuentren por debajo de un plano inclinado a 60 grados con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Gráfico N° 5.4.12.1.i 1.

**Zona 11**

**a) Densidad: alta.**

**b) Tipología edilicia:** Sólo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

**c) Disposiciones particulares:**

Altura fija: Según lo establecido en el Parágrafo 5.4.7.6. Distrito AE6 - Plaza del Congreso.

F.O.S.: hasta 60%.

La superficie edificable de las parcelas de este área será la que se determine en las normas correspondientes al distrito al que pertenece el resto de la manzana.

#### **4.2.2. Espacio Público**

El espacio público de este distrito tiene características morfológicas socio - funcionales y espaciales que lo definen como una importante expresión cultural y de interés ambiental de la ciudad que debe ser protegido y mantenido por el conocimiento de las actuales y futuras generaciones.

##### **4.2.2.1. Normas generales**

**a) Aceras y calzadas:** Se mantendrán los anchos actuales de aceras y calzadas, salvo en áreas de protección ambiental donde el proyecto urbano así los requiere.

En aquellos lugares donde existieran aceras de piedra, éstas deberán conservarse: En caso de reposición la Subsecretaría determinará la conveniencia de la propuesta.

Queda expresamente prohibida la colocación de baldosas de hormigón.

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

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

**c) Toldos:** 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 - Anuncios:** En la fachada principal de los edificios nuevos o protegidos se permitirán anuncios 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 anuncios 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 anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve. Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de locales con trascendencia sonora al exterior; sólo se permitirán 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.

El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

**e) Forestación:** La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes en el distrito se harán atendiendo no sólo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

**f) Iluminación:** La Autoridad de Aplicación deberá impulsar la iluminación puntual especial de los edificios de mayor valor patrimonial y de los circuitos de valor ambiental y una señalización específica que informe sobre los valores históricos y patrimoniales.

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, salvo situaciones circunstanciales. 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 Consejo.

No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

**g) Mobiliario:** Para su emplazamiento, distancia entre sí, relación con otro elemento, forma, dimensiones, color, etc. Se deberá dar intervención al Consejo en cada caso.

**h) Actividades en la vía pública:** El Consejo 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.

**i) Plazos:** El plazo para el retiro, cambio y/o colocación de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de dos años, 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.

#### **4.3 Normas especiales para las Avdas. San Juan e Independencia**

**4.3.1 Carácter:** Son fragmentos de Avdas. de irregular consolidación que articulan áreas protegidas APH con corredores de características C3I.

**4.3.2** Estos sectores presentan la especial particularidad de observar localizaciones edilicias, protegidas según el cuadro de catalogación de los registros de APH.

**4.3.3** Las alturas máximas permitidas habrán de estar en relación con los niveles de contactación verificados entre edificio catalogado y obra nueva, según los casos observados en el Cuadro N° 4.3.

**4.3.4** La ocupación del suelo máxima permitida para los nuevos emprendimientos, estará en vinculación con las relaciones dimensionales observadas en el Cuadro N° 4.3.

**4.3.5** Las relaciones morfológicas entre obra nueva y edificación catalogada, estarán reguladas por el Cuadro N° 4.3, que define los diferentes casos de relación entre edificaciones con las características precedentes según la posición en la cuadra y la manzana.

**4.3.6** Alturas máximas permitidas.

Para las Avdas. San Juan e Independencia entre Av. Paseo Colón y calle Perú, en ambos frentes, regirá una altura máxima de 26m contados desde la cota de la cuadra, subordinando la altura general de cada edificación a las restricciones del Cuadro N° 4.3 que norma las relaciones de altura y los tratamientos de fachada que regirán para las edificaciones de obra nueva para las parcelas según las siguientes posiciones.

**1. A** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio.

**1. B** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio de carácter catalogado según registro APH.

**2. A** Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en revolta sobre calle lateral superior a los 7m, contactantes con un edificio localizado en calle transversal.

**2. B** Para parcelas de esquina, localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en revolta sobre calle lateral menor a los 7m, contactante con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

**3. A** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico.

Especificaciones.

**1. A** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista mayor a los 10m, contactantes con, por lo menos, un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición, y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior en 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos 3m, enrasando la altura de la primera. Se deberá asimismo, efectuar aventanamientos o tratamientos estéticos de fachada principal, según normas generales de composición de fachada, en el paramento resultante de tal operación.

**1. B** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los 10m, contactantes con por lo menos un edificio catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá formalizar un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre ese lateral, formalizando aventanamientos con las características definidas según reglas de composición de fachadas de este Distrito.

**2. A** Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en revolta sobre calle lateral, superior a los 7m, contactantes con un edificio catalogado localizado en calle transversal.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a 5m a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos 3m, enrasando la altura de la primera, con un volumen continuo. El paramento resultante de tal operación, deberá estar sujeto a tratamientos estéticos de fachada, según normas generales de composición de fachada de este distrito.

**2. B** Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en revolta sobre calle lateral, menor a los 7m lineales, contactantes con un edificio localizado en calle transversal, catalogado.

Para los casos inscriptos en esta posición y en la alternativa en que la obra catalogada tenga una altura inferior a los 5m a la altura máxima de la obra nueva, ambas deberán formalizar un acuerdo parcelario a fin de efectuar un tratamiento de fachada sobre el plano conformado, formalizando aventanamientos con las características definidas según normas generales de composición de fachadas de este distrito.

**3. A** Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con relaciones en contrafrente con edificaciones o ámbitos protegidos en manzanas de carácter atípico.

Para los casos inscriptos en esta posición, los planos de contrafrente surgidos en la obra nueva, deberán ser tratados en relación contextual con las edificaciones o los ámbitos

protegidos de las calles de contrafrente, según normas generales de composición de fachadas de este Distrito.

**4.3.7 Parcelas remanentes. Relaciones dimensionales.**

1 - Para las parcelas frentistas a ambas avenidas, y en los casos del Cuadro N° 4.3. se permitirá una ocupación del suelo total o parcial según los siguientes casos:

- a - Parcelas de pequeñas dimensiones, hasta 130m<sup>2</sup>.
- b - Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros.
- c - Las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b).

Especificaciones:

a - Parcelas de pequeñas dimensiones.

Para las parcelas de hasta 130m<sup>2</sup> de superficie, se permitirá una ocupación del suelo del 100%, debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos de la Sección 4.

b - Parcelas cuyo lado frentista es igual o mayor a la semisuma de los lados medianeros.

Para las parcelas cuya dimensión de a (lado frentista) es mayor o igual a la semisuma de los lados medianeros se permitirá una ocupación del suelo del 100%, debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos de la Sección 4.

c - Para las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b), regirá una ocupación del suelo del 60%, debiendo conformar la totalidad de los volúmenes edificados exclusivamente sobre la L.O.

**4.4 Normas especiales para la Av. Paseo Colón.**

Las parcelas frentistas a la Av. Paseo Colón (acera oeste) entre las avenidas San Juan y Brasil, tendrán una altura fija obligatoria de 38m.

Apoticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el Parágrafo 5.4.7.13 - Distrito AE13.

**5) Usos según zonas**

El distrito se subdivide en áreas según el carácter predominante de cada una de ellas y los usos permitidos en las mismas son los que se detallan en el Cuadro de Usos N° 5.4.12.1.

No serán de aplicación las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.12.1 en los inmuebles incluidos en los catálogos de Av. de Mayo y de San Telmo respecto de actividades que se pretende desarrollar en los mismos. El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta.

Esta subdivisión, junto con la realizada según tejido (Parágrafo 4.2.1.3.), determinan las zonas que conforman el Distrito APH 1, según el cuadro siguiente:

Tejido/Usos	a	b	c	d	e	f
1	■		■			
2	■	■	■	■	■	
3		■	■	■		
4			■	■	■	
5			■	■	■	
6					■	
7					■	
8						■
9				■		
10					■	
11					■	

Las áreas según el carácter predominante son:

**a) Exclusivamente residencial.**

Carácter: área destinada al uso residencial con predominio de viviendas individuales.

**b) Turísticas**

Carácter: área destinada predominantemente al uso turístico con comercio y servicios especializados permitiendo el uso residencial y el comercio complementario a éste.

**c) Residencial con comercio complementario.**

Carácter: área destinada al uso residencial con viviendas individuales y colectivas y comercio complementario compatible con el uso residencial de escala barrial.

**d) Administrativo institucional a escala de sector urbano.**

Carácter: área destinada predominantemente a este uso, permitiendo el uso residencial y el comercio complementario.

**e) Administrativo institucional a escala urbana, regional y nacional.**

Carácter: área destinada predominantemente a este uso.

**f) Exclusivamente administrativo institucional a escalas urbana regional y nacional.**

Carácter: área destinada exclusivamente a este uso.

No serán de aplicación las disposiciones del art. 5.1.4.

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>													
Se considera uso de servicio público a todos los locales principales o complementarios para la prestación directa o indirecta de los mismos o para la atención de los usuarios													
A	DE ESCALA BARRIAL												
		Cuartel de Bomberos		--	--	--	--	C	--	T		34	
		Estafeta Postal	604290	P	P	P	P	P	P	T			
		Policía (Comisaría) (Ver Ordenanza N° 34438 - B.M. N° 15856)		--	--	C	P	--	--	T		34	
B	DE ESCALA SECTORIAL O URBANA												
		Oficinas descentralizadas (Registro Civil, DGI, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias) (En el caso de coexistir en la misma parcela con los rubros previstos en el agrupamiento "Residencia" deberá contar con entrada independiente)		C	P	P	P	P	P	T		9	Illa
		Oficinas públicas con acceso de público		--	C	P	P	P	P	T		9	
		Oficinas públicas sin acceso de público		--	C	P	P	P	P	T		9	
<b>COMERCIO MAYORISTA (Se considera comercio mayorista al que sirve para proporcionar mercaderías a las empresas, industrias y comercios minoristas mediante ventas al por mayor o mediante entregas a granel)</b>													
		Con depósito menor al 60%(excepto productos perecederos según art. 5.2.8 inc. a)		--	--	--	C	--	--	T			Illa
		Sin depósito (exposición y venta)	610000 a 613480	--	--	150	P	--	--	T			Illa
<b>COMERCIO MINORISTA (Se considera uso comercial minorista al que sirve para proporcionar mercaderías al público mediante ventas al por menor)</b>													
A	LOCAL COMERCIAL s/exigencia de estacionamiento o carga y descarga												

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Antigüedades, Objetos de arte	603080/50	C	P	P	P	P	100	T			
		Art. de Deporte, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrumentos de precisión, científicos y musicales. Símbolos patrios, medallas y trofeos. (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente)	603090/50/110/330	--	100	200	750	1500	100	T			
		Automotores y accesorios, embarcaciones, aviones y motos, repuestos a venta de automotores y accesorios podrá contar con un taller de reparación de automóviles, como actividad complementaria, sin exceder una superficie cubierta de 50m <sup>2</sup>	603300/05/603050	--	--	200	C	C	--	T			
		Cerrajería (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente)	603040/50	100	P	P	P	P	--	T			
		Cuadros, Marcos y espejos enmarcados	603030/50	--	100	200	P	200	--	T			
		Farmacia, Herboristería (Ver art. 30, Ordenanza N° 50.033 - B.M. N° 20.207)	603000	200	100	200	500	500	500	T			
		Ferretería, Herrajes y repuestos. Materiales eléctricos	603010/50	--	--	PB 100	PB 200	PB 200	--	T	UCDI		
		Florería y Plantas de interior	603470	100	100	200	500	500	500	T			
		Joyería y Relojería (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente)	603050 603130 603360	100	200	200	P	P	P	T			
		Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática -	603050/603150	--	100	200	P	P	P	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Aparatos y equipos de telefonía y comunicación	603350										
		Máquinas herramientas, motores industriales y agrícolas (exposición y venta)	603160	..	..	C	C	C	..	T			
		Mercería, botonería, bonetería, fantasías	603190/603050	100	100	200	P	P	..	T			
		Óptica, fotografía (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente)	603100	100	100	200	P	P	P	T			
		Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes - artículos de plástico y de embalaje - artículos publicitarios (dos máquinas fotocopadoras como actividad complementaria)	603050/603207/ 10/11/603410	100	100	200	1500	P	P	T			
		Perfumería, artículos de limpieza y tocador	603220/21	100	100	200	P	P	..	T			
		Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio) - (se opere o no por sistema de venta - autoservicio) - Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería	600000/ 10/11/20/30/ 601000/05/ 10/20/30/120/05/ 603060	100	100	200	P	P	..	T			
		Quiosco	601040/603502	P	P	P	P	P	P	T			
		Rodados, bicicletas, motocicletas, motos (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como actividad independiente)	603140/50	..	..	100	200	200	..	T			
		Santería, artículos de culto y rituales	603230	..	100	100	200	200	..	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines. Regalos	603070/7250/ 603240/603310/ 603400	P	100	100	1000	750	P	T			
		Venta de artículos para animales domésticos - Venta de fármacos veterinarios	603292	100	100	100	500	200	--	T			
<b>B</b>	<b>LOCAL COMERCIAL c/exigencia de estac. y/ó carga y descarga</b>												
		Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio - artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico	603420/603480	--	--	C	500	C	--	T		IIIa	
		Autoservicio de productos alimenticios. Autoservicio de productos no alimenticios.(Ley N° 18.425 -(B.O. 7/11/69), Vol. IV, AD 722.1)	603090/50	--	--	200	750	200	--	T		II	
		Bazar, Platería, Cristalería, artefactos de iluminación y del Hogar	603120/50	--	100	200	750	1500	100	T		IIIa	
		Casa de Remate	603052/50	--	C	C	1500	--	--	T		IIIa	
		Elementos contra incendios - Matafuegos - artículos para seguridad industrial	603380	--	--	--	200	C	--	T		Ib	
		Muebles en general, Productos de madera y mimbre. Metálicos; Colchones y afines	603200	--	--	C	750	1500	--	T		IIIa	
		Papeles pintados, alfombras, cortinas y artículos de decoración	603014	--	C	200	500	500	--	T		IIIa	
		Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	603280	--	--	100	500	500	--	T		Ib	
		Toldos y accesorios	603074/50	--	--	200	500	200	--	T		V	
		Vidrios y espejos (Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el 20% del total de la superficie total de la unidad de uso, salvo que estuviera permitida como	603260	--	--	100	750	500	--	T		IIIa	

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		actividad independiente)											
<b>C</b>	<b>LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA</b>												
		Galerías Comerciales - Galería no tradicional	603320	C	C	C	C	C	--	T		34	VII
		Paseo de compras - Grandes tiendas	603271	--	C	C	C	C	--	T		34	VII
		Supermercado (Ley N° 18.425 -(B.O. 7/11/69), Vol. IV, AD 722.1)	601070	--	--	--	C	C	--	T		11	V
<b>D</b>	<b>LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS</b>												
		Pinturería (hasta 200 lts. de inflamables de 1ª categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2ª categoría)	603013/603010	--	--	C	C	C	--	T	UCDI		IIIa
		Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales	603440	--	--	C	C	C	--	T			VII
		Venta de animales domésticos	603291	--	--	100	500	200	--	T			IIIa
<b>CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO</b>													
<b>I</b>	<b>LOCALES DE REPRESENTACIÓN O EXHIBICIÓN</b>												
		Centro de exposiciones (Exposición masiva).	800570	--	--	--	C	C	--	T		34	VII
		Cine, cine - teatro, teatro, auditorio (En las calles peatonales, la sumatoria de la capacidad máxima de todos los locales por cuadra, comprendiendo las dos aceras, será equivalente de computar un espectador por cada 5 mm de ancho de calle. En avenidas y calles con circulación vehicular, la citada sumatoria será equivalente de computar un espectador por cada 3 mm de ancho de acera)	800150/160	--	P	P	P	P	--	T		2	

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Galería de arte	604220	200	P	P	P	P	P	T		34	VII
		Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias	800390	P	P	P	P	P	P	T		34	VII
		Museo Clase II, condicionado por el inmueble	800391	P	P	P	P	P	P	T		34	lb
		Salón de exposiciones - Salón de conferencias Audiovisuales -	800470/480/ 800980	100	1500	1500	1500	2500	1500	T		12	
		Teatro Independiente		-	P	P	P	P	-	T		34	VII
II	LOCALES DE LECTURA												
		Biblioteca local	600060	P	P	P	P	P	P	T		4	
III	LOCALES DEPORTIVOS												
		Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)	800180/200	C	C	C	C	C	--	T		1	
		Gimnasio	700320	C	C	C	2500	C	--	T		17	
		Natatorio	800305/420	--	--	C	2500 SA	--	--	T		17	
IV	LOCALES DE FIESTA												
		Casa de fiestas infantiles	800010	--	C	200	500	--	--				
V	LOCALES DE DIVERSIÓN												
		Café-concert. Boite, Salón de baile, Casa de fiestas privadas (Ver Ordenanza N° 43.882 - (B.M. N° 18.694) Vol IV - AD 762.2)	800140/800340/ 50/60/70/80	--	C	C	C	C	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Calesita	800090	--	--	C	--	--	--	T			
		Club de música en vivo: En las calles peatonales, la sumatoria de la capacidad máxima de todos los locales por cuadra, comprendiendo las dos aceras, será equivalente de computar un espectador por cada 5 mm de ancho de calle. En avenidas y calles con circulación vehicular, la citada sumatoria será equivalente de computar 1 espectador por cada 3 mm de ancho de acera.		--	C	C	C	C	--	T			
		Peña		--	C	C	C	C	--				
		Sala de patinaje, patinaje sobre hielo	800445	--	--	--	C	--	--	T		7	
		Sala o pista de patinaje y/o skate - Juegos de bolos	800440	--	--	P	C	--	--	T		7	
		Salón Milonga		--	C	C	C	C	--				
VII	LOCALES DE ENSAYO												
		Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en general	800460	C	500	500	500	500	500	T			lb
VIII	GRANDES SUPERFICIES - EQUIPAMIENTOS ESPECIALES												
		Biblioteca central	800059	C	C	C	C	C	C	T			
IX	LOCALES DE CULTO												
		Templo (Ver Ordenanza N° 33555 - (B.M. N° 15.530) Vol. III, AD 620.2)-	801060	C	C	C	C	C	C	T		34	
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS													
I	DE ESCALA BARRIAL												

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
	Nivel Inicial	Escuela Infantil, Jardín maternal - PRIVADO	700010	C	P	P	P	P	--	T			
		Escuela Infantil, Jardín maternal - OFICIAL	700010/ 700500/700520	P	P	P	P	P	--	T			
		Jardín de Infantes - PRIVADO (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336). Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700015/700510	C	C	P	P	P	--	T			
		Jardín de Infantes - OFICIAL (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336). Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700015	P	P	P	P	P	--	T			
	Nivel Primario	Escuela Primaria - PRIVADO (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) - Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700040	--	C	P	P	P	--	T			
		Escuela Primaria - OFICIAL (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) - Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700040	P	P	P	P	P	--	T			
II	DE ESCALA URBANA												
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) con o sin formación laboral - PRIVADO (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) - Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700025/30	--	C	C	C	C	--	T			
		Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) con o sin formación laboral - OFICIAL (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) -. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1814 del 10/10/73	700025/30	P	P	P	P	P	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
	Nivel Medio	Escuela de Educación Media (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) - Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700050	--	C	P	P	P	--	T			
		Escuela, Colegio, con internado (Ver Ordenanza N° 35.954 - B.M. N° 16.336) - Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del 10/10/73	700030	--	C	C	C	--	--	T			
	Nivel Terciario o Superior	Instituto de investigación sin laboratorio	700080	200	200	500	P	P	P	T		17	
		Institutos Técnicos, Academias. Enseñanza especializada	700070/700071	C	C	P	P	P	P	T		14	
		Universitaria y Superior no Universitaria	700060	C	C	P	P	P	C	T		34	
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>													
		Centrales y Concentraciones Telefónicas		--	--	--	P	P	P	T		25	VII
<b>RESIDENCIAL</b>													
A	VIVIENDA INDIVIDUAL		P	P	P	P	--	--	T		18		
B	VIVIENDA COLECTIVA		P	P	P	P	P	--	T		19		
D	<b>RESIDENCIA COMUNITARIA</b>												
		Convento		--	--	P	--	--	--	T			
		Hogar de día		P	--	P	P	--	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Hogar de Niñas, Niños, y Adolescentes. Ver Parágrafo 1.2.1.1 inciso b) y Parágrafo 5.5.1.13.	700480	--	--	EC	C	--	--	T			
		Residencia o establecimiento geriátrico (Ver Ord. N° 35.331 - B.M. N° 16.161 - Vol. IV - AD 700.44)	700170	P	--	EC	P	--	--	T			
E	ALOJAMIENTOS	Casa Pensión	700100	P	C	P	P	P	--	T		32	
		Hospedaje Cat. A, B, C, D, E	700110	C	P	P	P	P	--	T			
		Hotel Residencial	700130	C	P	P	P	P	--	T		28a	lb
		Hotel											
		1 estrella	700121	C	P	P	P	P	--	T		28b	lb
		2 estrellas	700122	--	C	P	P	P	P	T		28b	lb
		3 estrellas	700123	--	C	P	P	P	P	T		28b	la
		4 y 5 estrellas	700124/700125	--	--	P	P	P	P	T		28b	la
		Appart - Hotel o Appart-Residencial	700140										
		1 y 2 estrellas		--	C	P	P	P	P	T		28c	lb
		3 estrellas		--	C	P	P	P	P	T		28d	la
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD													
	NIVEL BÁSICO												

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Consultorio profesional (anexo a vivienda)	700350	P	P	P	P	P	--	T			
		Dispensario	700440	100	500	500	P	P	--	T			
II	NIVEL CENTRO LOCAL - EQUIPAMIENTO LOCAL												
		Consultorio profesional	700340	C	C	P	P	P	P	T			
		Centro de Salud Mental (ambulatorio) Servicio médico de urgencia de salud mental. Hospital de día- Centro de día. (Definidos según Resolución (MS y AS)N° 1.121/86 Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud)		C	C	C	C	C	C	T			
		Centro de Salud mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires		P	P	P	P	P	--	T		20	
		Taller protegido (sin internación) (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86, Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud)		--	--	C	C	--	--	T		20	lb
		Hostal de Salud Mental. Comunidad terapéutica(Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86 Ministerio de Salud y Acción Social, Secretaría de Salud)		--	--	500	C	--	--	T		20	
		Clínicas de Salud mental, Sanatorios de Salud Mental, Establecimientos de internación para tratamientos de corto, mediano y largo plazo (Definidos según Resolución del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud)	700210	--	--	--	C	--	--	T		23	lllb
		Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires		P	P	P	P	P	--	T		20	lllb
		Centro médico u odontológico - Servicio médico u odontológico de urgencia - Institutos sin internación. (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud)	700190/700195/ 700465	--	--	C	C	2500	--	T		20	

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Clinica, Sanatorio, Maternidad - Instituto con internación (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud) (Ver Ordenanza N° 34.673, (B.M. N° 15.938))	700200/700460	--	--	--	C	--	--	T		23	IIIb
		Hogar geronto psiquiátrico - Hogar para gerontes enfermos crónicos y discapacitados físicos. (Ver Ordenanza N° 35.331 (B.M. N° 16.161) - AD 630.11 - Vol. IV, AD 700.44 - AD 700.1)		--	--	--	C	--	--	T		20	IIb
		Instituto o centro de rehabilitación en general(recuperación física y/o social)	700310/700450	--	--	200	C	C	--	T		17	
		Servicio, Centro o Clínica veterinaria para pequeños animales	700235	--	--	--	C	--	--	T		34	
		Centro y Clínica veterinaria, con internación limitada al proceso pre y postoperatorio exclusivamente	700220/30/35	--	--	C	C	--	--	T			IIb
		Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/o de estudios especiales (Cuando en las Zonas c, d y e coexistan con el uso residencial, se podrá localizar únicamente en planta baja)	700400	--	--	200	P	P	--	T		1	
		Vacunatorio		50	50	50	50	50	--	T			
III	NIVEL CENTRO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO GENERAL												
		Hospital de día - Centro de día (enfermos crónicos) (Definidos según Resolución (MS y AS) N° 1.121/86, Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud)	700216/700217	--	--	--	C	C	--	T		20	VII
IV	NIVEL URBANO REGIONAL EQUIPAMIENTO ESPECIAL												
		Hospital (Definidos según Resolución SEC N° 2.385/80 - Resolución M. N° 423/87 del Ministerio de Salud y Acción Social - Secretaría de Salud)	700215	--	--	--	--	--	--	--	E4		

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
SERVICIOS TERCIARIOS													
A	SERVICIOS PARA LA VIVIENDA O SUS OCUPANTES												
		Agencia de alquiler de videocasete	604004	P	P	P	P	P	--	T			
		Agencias comerciales de empleo, turismo, lotería, prode, inmobiliaria, avisos de diarios, de trámites ante organismos descentralizados	604001/90/4270/ 72/604091	--	P	P	P	P	P	T			
		Agencias de taxímetros remises con vehículos en espera (Ver Ordenanza N° 47.561 - (B.M. N° 19.783) - Vol. IV, AD. 700.39 y Ord. N° 49.219 - (B.M. N° 20.074) AD. 700.39)	604009	--	--	--	SA	--	--	T		37	
		Agencias de taxímetros remises y/o autos de alquiler sin vehículos en espera	604011/604033/ 604034	--	P	P	P	P	--	T			
		Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill, heladería, confitería, etc.	602000/40/50/ 60/70	C	P	500	P	P	P	T		26	
		Alquiler de bicicletas y triciclos (Únicamente parcelas frentistas a Pque. Lezama y una por cuadra)		--	--	200	--	--	--	T			
		Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas	604030	--	--	C	P	P	P	T		1	
		Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos	602010/20/21/30	C	P	P	P	P	P	T			
		Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico. Duplicación de audio y/o video (excepto imprentas)	604040/50	--	P	P	P	P	P	T			
		Estudios profesionales	604182	C	C	P	P	P	P	T		31	
		Estudios profesionales anexo a vivienda	604100	P	P	P	P	P	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Garage colectivo comercial (Ver art. 5.3.3)	604070	--	C	C	C	C	C	--	T		
		Garage colectivo particular		--	P	P	P	P	P	P	T		
		Lavandería mecánica por sistema de autoservicio	604260	100	200	200	P	P	--	T			
		Locutorio	604294	--	100	100	100	100	100	100	T		
		Personales directos en general (peluquería, salón de belleza, etc.)	604110/20/25/ 604310	--	200	200	P	P	P	P	T		
		Receptoría de ropa para limpiar	604130	100	200	200	P	P	--	T			
<b>B</b>	<b>SERVICIOS OCASIONALES PARA VECINOS, EMPRESAS O INDUSTRIAS</b>												
		Alquiler de prendas y artículos de vestir, uniformes y ropa blanca	604160	--	--	--	P	P	P	P	T		
		Agencias de información y noticias	604006	--	--	P	P	P	P	P	T		
		Agencias de alquiler de películas	604002	--	--	C	P	P	P	P	T		
		Banco Casa Central	604020	--	--	--	C	P	P	P	T		1
		Casa de cambio	604008	--	C	PB	PB	PB	PB	PB	T		1
		Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público	800040/800130/ 800220/800560	--	C	C	P	P	P	P	T		lb
		Editorial sin depósito ni imprenta	604210	--	C	C	P	P	P	P	T		31
		Estudio de grabación de sonido y video	800290	C	C	C	500	P	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Estudio de radio y/o televisión	800250/260/240	--	--	--	C	--	--	T			
		Laboratorio de análisis no industriales	700410	--	--	--	C	1000	--	T		1 lb	
		Oficina comercial - Oficina consultora	604010/604184	C	C	PA	PA	PA	EC	T		31	
		Procesamiento de datos y tabulación - Centro de cómputos	604190	--	200	P	P	P	P	T		lb	
<b>C</b>	<b>SERVICIOS CON ZONA DE REPULSIÓN, QUE PUEDEN OCASIONAR MOLESTIAS, O SER PELIGROSOS</b>												
		Albergue Transitorio (Ver Ord. N° 35.561, (B.M. N° 16.220), Vol. IV AD. 782.1 y Vol. III AD. 630.121	700150	--	--	--	C	--	--	T		28a la	
		Estación de radio y/o televisión	800270/280	--	--	P	P	P	--	T			
		Estación de servicio: combustibles líquidos y/o GNC (Ver DM 2.016/92- B.M. N° 19.352) Los establecimientos a localizar tendrán un desarrollo mínimo sobre L.O. de 30m en parcelas de esquina y 40m en parcelas intermedias. Dicho desarrollo mínimo deberá estar librado al acceso vehicular, no pudiendo las construcciones a realizar disminuirlo en forma alguna. No se admitirá su localización si en la acera correspondiente a las proyecciones de la o las Líneas Oficiales del predio (excluida la Línea Oficial de esquina) se encontrasen implantadas instalaciones fijas, tales como bocas de subterráneo, cámaras transformadoras subterráneas, gabinetes o ventilaciones subterráneas, postes de alumbrado, etc. Si preexistieran actividades o instalaciones móviles, la localización quedará subordinada a su desplazamiento por fuera del acceso vehicular y siempre que, a juicio de la Dirección, se garanticen las medidas de seguridad necesarias. Para este rubro se consideran como actividades complementarias, la venta minorista de repuestos, lubricantes y aditivos En dicho establecimiento, se admitirá la venta minorista por sistema de autoservicio de bebidas y productos alimenticios envasados, de limpieza y tocador, quiosco, además de servicios de bar-café, hielo, carbón, leña, estafeta postal y cajeros automáticos de	604061/62	--	--	--	C	--	--	T	UCDI	35a	

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		entidades bancarias. La superficie cubierta total para el desarrollo de las actividades complementarias admitidas, excluido el Taller de reparación de automóviles, no podrá superar el 20% de la superficie de la parcela, ni una superficie máxima de 120m <sup>2</sup> , siempre conformando un único local de venta. El Taller cuya superficie no podrá exceder los 50m <sup>2</sup> podrá ser localizado en forma independiente en cualquier sitio del predio											
		Fúnebre, oficina sin depósito. Se admite la exposición de féretros no visualizables desde la vía pública	700240	--	--	--	P	P	--	T			
		Peluquería y otros servicios para animales domésticos	604250	--	--	C	P	--	--	T			
<b>TRANSPORTES</b>													
III	<b>ESTACIÓN INTERMEDIA</b>												
		Estación intermedia de subterráneos	605090	--	--	--	--	C	--	T			
IV	<b>ESTACIÓN TERMINAL</b>												
		Estación terminal de subterráneo	605091	--	--	--	--	--	C	T			
<b>INDUSTRIA</b>													
1541.9		Elaboración de productos de panadería n.c.p. (en establecimientos de hasta 10 operarios) Elaboración de productos de panadería (con venta directa al público)	500202	C	100	200	200	200	--	T			VII
		Fabricación de masas, sandwiches y demás productos de pastelería, cocción de productos de panadería, cuando se recibe la masa ya elaborada	500200	C	100	100	200	200	--	T			
		Elaboración de churros factura frita con venta al público	500204	C	100	200	200	200	--	T			
1544.1		Elaboración de pastas alimenticias frescas con venta directa al público	500185	C	100	200	200	200	--	T			



**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
		Taller de artesanías y decoración de cerámica.	501820	--	C	100	200	100	--	T			
3312.0		Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto equipo de control de procesos industriales											
		Armado y reparación de instrumentos electrónicos de precisión e instrumentación analítica	502709	--	--	200	200	100	--	T			
		Montaje o reparación de instrumentos científicos de medida, control y laboratorio	502702	--	--	200	200	100	--	T			
3610.1		Fabricación de muebles y partes de muebles, principalmente de madera.											
		Taller de carpintería, de muebles, incluido tapicería y ebanistería	501270	C	C	200	--	--	--	T			
3610.2		Fabricación de muebles y partes de muebles, principalmente de madera											
		Fabricación de muebles de mimbre y caña	501260	--	--	200	--	--	--	T			VII
3230.0		Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video y productos conexos											
		Armado de equipos para radio, televisión, comunicaciones y señalización	502465	--	--	200	100	100	--	T			VII
7250.0		Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática											
3312.0		Armado y/o reparación de calculadoras y computadoras electrónicas, analógicas y digitales	502466	--	--	200	200	100	--	T			VII
526.90		Cargado de extintores de incendio. (Uso condicionado: Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios)	503180	--	--	--	200	--	--	T			

**CUADRO DE USOS N° 5.4.12.1**

CLASE	DESCRIPCIÓN	RUBROS	Nomenclador de Habilitaciones	Áreas						FOS	OBS.	ESTAC	CyD
				a	b	c	d	e	f				
9301.0		Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o piel, incluso limpieza en seco	503221/22/23/25	--	--	100	200	--	--	T			VII
526.1		Reparación de calzado y artículos de marroquinería											
526.10		Reparación de calzado.	503020	100	--	100	100	100	--	T			
526.10		Reparación de artículos de marroquinería		100	--	100	100	100	--	T			
526.20		Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico											
		Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines		--	--	100	200	100	--	T			
		Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines	503050	--	--	100	200	100	--	T			
		Reparación de aparatos pequeños tales como: planchas, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de pelo, etc.	503060	C	C	100	200	100	--	T			
526.90		Reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.											
		Reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico	503230	100	--	100	200	200	--	T			
		Reparación de relojes y joyas.	503110	C	C	100	200	200	--	T			
		Reparación de paraguas, bastones, tijeras, plumas estilográficas y juguetes		--	C	100	100	100	--	T			
		Reparación y/o lustrado de muebles.	503210	C	C	100	100	100	--	T			
		Reparación de bicicletas y triciclos. (Se admitirán únicamente en parcelas frentistas al Parque Lezama)	503120	--	--	100	--	--	--	T			

## REFERENCIAS CUADRO N° 5.4.12.1B DISTRITO APH1

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

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

### b) REFERENCIA CARGA, DESCARGA, GUARDA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

#### b.1. Referencias guarda y estacionamiento vehicular

1	1 Módulo cada 160 m <sup>2</sup> de la superficie total construida
2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , 10% de la superficie de dicho salón
7	1 módulo cada 75 m <sup>2</sup> de la superficie total construida
9	1 módulo cada 250 m <sup>2</sup> de la superficie total construida
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5.000 m <sup>2</sup> o más, dos veces dicha superficie b) menor de 5.000 m <sup>2</sup> , una vez y media dicha superficie
12	1 módulo cada 200 m <sup>2</sup> de la superficie total construida
14	1 módulo cada 4 aulas
17	1 módulo cada 125 m <sup>2</sup> de la superficie total construida
18	1 espacio de 15 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 3 unidades

	b) Unidades de mas de 60 m <sup>2</sup> hasta 90 m <sup>2</sup> de superficie propia inclusive, 1 módulo cada 2 unidades												
	c) Unidades de más de 90 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de Módulos</th> <th>Superficie total de la unidad de uso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>de 500 a 750 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>de 751 a 1.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>de 1.001 a 1.500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>de 1.501 a 2.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>por cada 2.000 m<sup>2</sup> o fracción</td> </tr> </tbody> </table>	Número de Módulos	Superficie total de la unidad de uso	2	de 500 a 750 m <sup>2</sup>	3	de 751 a 1.000 m <sup>2</sup>	4	de 1.001 a 1.500 m <sup>2</sup>	6	de 1.501 a 2.000 m <sup>2</sup>	1	por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción
Número de Módulos	Superficie total de la unidad de uso												
2	de 500 a 750 m <sup>2</sup>												
3	de 751 a 1.000 m <sup>2</sup>												
4	de 1.001 a 1.500 m <sup>2</sup>												
6	de 1.501 a 2.000 m <sup>2</sup>												
1	por cada 2.000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>										
	b) 1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30 m <sup>2</sup> cada 400 m <sup>2</sup> de superficie construida.										
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60 m <sup>2</sup>										
IIIa	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30 m <sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th> <th>Superficie total de la unidad de uso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>de 300 a 1.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>de 1.001 a 2.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>de 2.001 a 5.000 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>por cada adicional de 5.000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso	1	de 300 a 1.000 m <sup>2</sup>	2	de 1.001 a 2.000 m <sup>2</sup>	3	de 2.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	1	por cada adicional de 5.000 m <sup>2</sup>
Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso										
1	de 300 a 1.000 m <sup>2</sup>										
2	de 1.001 a 2.000 m <sup>2</sup>										
3	de 2.001 a 5.000 m <sup>2</sup>										
1	por cada adicional de 5.000 m <sup>2</sup>										
IIIb	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30 m <sup>2</sup> por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacio según la siguiente relación:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de espacios para vehículos de carga</th> <th>Superficie total de la unidad de uso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Hasta 300 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>De 301 a 1.000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso	1	Hasta 300 m <sup>2</sup>	2	De 301 a 1.000 m <sup>2</sup>				
Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso										
1	Hasta 300 m <sup>2</sup>										
2	De 301 a 1.000 m <sup>2</sup>										

	3	De 1.001 a 1.500 m <sup>2</sup>
V	4	De 1.501 a 2.000 m <sup>2</sup>
	1	por cada adicional de 5000 m <sup>2</sup> o fracción
		10% de la superficie total construida con superficie mínima para carga y descarga de 30 m <sup>2</sup>
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
<b>Integral</b>	<b>100</b>
<b>Estructural + de 60 años</b>	<b>100</b>
<b>Estructural - de 59 años</b>	<b>80</b>
<b>Cautelar + de 60 años</b>	<b>65</b>
<b>Cautelar - de 59 años</b>	<b>40</b>

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
<b>Integral</b>	<b>100</b>
<b>Estructural + de 60 años</b>	<b>55</b>
<b>Estructural - de 59 años</b>	<b>50</b>
<b>Cautelar + de 60 años</b>	<b>40</b>
<b>Cautelar - de 59 años</b>	<b>30</b>

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.
- 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 1° 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 300m<sup>2</sup> ni superior a 1000m<sup>2</sup>.

**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 símil 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 cuatro 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 registrarán 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
<b>Más del 40%</b>	<b>1.6</b>
<b>40% a más del 30%</b>	<b>1.7</b>
<b>30% a más del 23%</b>	<b>1.8</b>
<b>23% a 15%</b>	<b>1.9</b>
<b>Menos del 15%</b>	<b>2.0</b>

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:

$$R = h/d = 1$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

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

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

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:

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

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:

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

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 m<sup>2</sup>.

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	PORCENTA JE
<i>Integral</i>		<b>100,00</b>
<i>Estructural</i>	<b>&gt; de 60 años</b>	<b>55,00</b>
<i>Estructural</i>	<b>≤ de 60 años</b>	<b>50,00</b>
<i>Cautelar</i>	<b>&gt; de 60 años</b>	<b>40,00</b>
<i>Cautelar</i>	<b>≤ de 60 años</b>	<b>30,00</b>

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 m<sup>2</sup>

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 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	C AT.
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
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	Frac. c. 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

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 400m<sup>2</sup> y una máxima de 900m<sup>2</sup>, 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 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
<b>Zona 1<sup>(1)</sup></b>	<b>U28</b>
<b>Zona 2</b>	<b>R2all</b>
<b>Zona 3</b>	<b>C3II</b>

#### 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: Incorporarse 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

*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 registrarán por lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C3*

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 1.000m<sup>2</sup> 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
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/N°	I
4	10	37	8a	Brandsen 1491	C+

**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 lindan 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
<b>Integral</b>		<b>100</b>
<b>Estructural</b>	<b>= o + de 60 años</b>	<b>100</b>
<b>Estructural</b>	<b>Hasta 60 años</b>	<b>80</b>
<b>Cautelar</b>	<b>= o + de 60 años</b>	<b>65</b>
<b>Cautelar</b>	<b>Hasta 60 años</b>	<b>40</b>

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 1.000m<sup>2</sup> 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**

Cir c.	Sec c.	Manzan a	Par c.	Dirección	Protecci ón
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
<b>Integral</b>		<b>100</b>
<b>Estructural</b>	<b>= o + de 60 años</b>	<b>100</b>
<b>Estructural</b>	<b>Hasta 60 años</b>	<b>80</b>
<b>Cautelar</b>	<b>= o + de 60 años</b>	<b>65</b>
<b>Cautelar</b>	<b>Hasta 60 años</b>	<b>40</b>

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 Distrito APH 7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca.

1) CARÁCTER: El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno poseen un valor patrimonial

relevante. Constituyen un paisaje urbano característico de lo que significara el ferrocarril para el barrio desde principios de siglo; conjunto que genera un área de singulares características, que juntamente con los arcos del viaducto y el espacio público circundante del mismo conforman un sector de calidad, irreproducible en el resto de la ciudad.

2). DELIMITACIÓN: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.7a.

3) PARCELAMIENTO: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m2 de superficie.

4) OBLIGACIÓN DE PROTEGER.

4.1 PROTECCION ESPECIAL

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.7b, y en el "Listado de inmuebles Catalogados Distrito

APH7, Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca".

4.1.1. PROTECCIÓN EDILICIA

4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH7 Ámbito Estación HipólitoYrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

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 tres zonas (ver Plano N° 5.4.12.7a)

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 7, Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca ", se registrarán por:

ZONA 1:

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 7,00 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para la manzana, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

No se admiten retiros de frente parcial o total.

Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques 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.

ZONA 2

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 9.50 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea Interna de Basamento, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2. 1.

No se admiten retiros de: frente parcial o total.

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.

ZONA 3

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

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

Altura máxima: 7,00 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para cada manzana.

F.O.S: el Organismo de Aplicación determinará los distintos grados de ocupación según las características de las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de habitabilidad.

Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanque 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.

#### 4.1.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

##### 4.1.2.1 PROTECCIÓN AMBIENTAL AMBITO PRECONSOLIDADO

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) FACHADAS: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales.

Los proyectos de fachadas deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. Los planos deberán indicar dimensionamiento de sus partes, materiales, colores y textura.

Los muros deberán ser revocados y los vanos respetarán la proporción vertical predominante en este Distrito. En caso de construirse cubiertas con pendiente, éstas no deberán visualizarse desde la vía pública.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que alteren su unidad.

b) 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 dispuestas según el proyecto urbano correspondiente.

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

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

d) 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.

e) 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.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. No se admiten carteles transluminados de ningún otro tipo.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de los locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Distrito, así como en los cercos o rejas de cerramiento de los terrenos no edificados.

f) 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 solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

g) 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 espacios públicos 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.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquéllos que obstaculicen perspectivas de interés.

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 PUBLICOS 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.

j) MUROS VISIBLES DESDE LA VIA 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.

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 privativos de edificios linderos visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras, pudiendo conformarse fachada hacia el espacio público lindante con el Viaducto del Ferrocarril General Roca. Queda prohibido cualquier tipo de saliente hacia dicho espacio.

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.

k) 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.

l) PLAZOS: El plazo para el retiro y/o cambio de anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas será de cinco (5) años, contados a partir de la publicación de la presente Ley.

#### 4.1.2.2.1 PLAZA DIAZ VELEZ y PASAJE AGUSTÍN BARDI

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: b), f), g), h), i) y k) contenidos en el punto 4.1.2.2.

#### 4.1.2.2.2 VIADUCTO FFCC. GRAL. ROCA

Las intervenciones a realizarse en el viaducto, tenderán a la progresiva recuperación del espacio público que lo circunda. Todas las acciones y propuestas tanto para los arcos como para su entorno inmediato, deberán ser presentadas ante el Organismo de Aplicación.

Todas las intervenciones a realizarse en los espacios interiores de los arcos deberán respetar dimensiones, colores, texturas y materiales de los mismos; podrán ser equipados con mobiliario e instalaciones siempre que no se alteren sus características originales.

Los arcos podrán ser cerrados de ambos lados con carpintería removible, cuyo tratamiento, partición o modulación deberá respetar los lineamientos de los mismos sin producir alteraciones a su estructura original. Las carpinterías deberán retirarse 0,80 m con respecto al filo exterior de los arcos, debiendo garantizarse, como mínimo, un módulo libre por cuadra.

El letrero así como todos los componentes, deberán estar sujetos a un soporte gráfico dentro de los límites del vano conformado por los arcos del viaducto. No se permitirán letreros, ni ninguna otra instalación saliente del plano de la fachada.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de marquesina y/o estructura publicitaria.

Queda prohibida la instalación de toldos fijos o rebatibles y todo accesorio que impida la imagen continua de los arcos. Queda prohibida la ejecución de pérgolas.

Todos los proyectos deberán contar, previamente a su ejecución, con el visado del Organismo de Aplicación.

### 5) USOS

#### 5.1 USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogado Distrito APH7 Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca" 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 Nº 5.2.1 para el Distrito R2

bIII actualmente vigente.

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 ÁMBITO ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA.

NIVELES DE PROTECCIÓN	ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HASTA
Integral		100 %
Estructural	> de 60 años	100 %
Estructural	< = de 60 años	80 %
Cautelar	> de 60 años	65 %
Cautelar	< = de 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 Artículo 10.2.4.

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, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, 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.

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 y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

Ficha catastral.

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

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

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.

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.

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

El Organismo de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc.

En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas

- Altura desde el nivel de la vereda
- Distancia a las líneas divisorias
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

Hoja de consulta

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

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

Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.

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 demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención. Los mismos solo 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) Observaciones:

a) Ley N° 2.447, B.O. N° 2.799, Publ. 30/10/2007

Art. 6°: Los permisos otorgados para desarrollar las actividades publicitarias en la vía pública del Distrito, caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente ley.

Art. 8°: Las Fichas de Catalogación Nros. 18-48-1B, 18-57-Frac-A, 18-74, 18-73-5, 18-74-3, 18-74-5A, 18-74-6, 18-74-7, 18-75-7, 18-75-9, 18-83-3A, 18-86-16, 18-86-21E, documentación esta que ha recaído en el Expediente N° 54.045/99 (registro del Órgano Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), constituye en copia certificada, el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente ley.

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

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

#### **5.4.12.10 Distrito 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 Distrito 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 Distrito 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 Distrito 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**

#### **Distrito 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**

#### **Distrito 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
- 9- Escuela Florencio Varela: Caracas 10
- 10- Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
- 11- Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yerbal 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: Yerbal 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.

#### 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 1.000m<sup>2</sup> 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 16" 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:

$R = h/d = 4,5$

$r = h'/d' = 6$

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 luminosa 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 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 cubreras 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: 50m<sup>2</sup>.

- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50m<sup>2</sup>.

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**

<b>Niveles de protección</b>	<b>Antigüedad</b>	<b>Porcentaje hasta</b>
<b>Estructural</b>	<b>&gt; de 60 años</b>	<b>55.00</b>
<b>Cautelar</b>	<b>&gt; de 60 años</b>	<b>40.00</b>

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.

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 demolicen 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.

## 5.4.12.30 Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno

**1) Carácter:** El particular agrupamiento de los edificios de Av. Alvear genera un conjunto que a pesar de la diversidad tipológica, logra conformar un eje de lectura uniforme de alta calidad arquitectónica y ambiental.

**2) Delimitación:** El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.30a.

**3) Parcelamiento:** Las nuevas parcelas que se constituyan por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> y una máxima de 1.000 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

**4) Obligación de Proteger:** 4.1. Protección Especial.

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.30b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno".

4.1.1. Protección Edilicia.

4.1.1.1. Normas para Inmuebles Catalogados.

En el Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al art. 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2. Protección Ambiental

4.1.2.1. Protección Ambiental Ámbito Consolidado

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circundan a los edificios frentistas a Av. Alvear y Plaza Carlos Pellegrini entre las calles Cerrito y Schiaffino/Pte. R. M. Ortiz.

El Órgano de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

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 colocación de marquesinas.

Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelera publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

c) 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.

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad:

En las fachadas del área sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación:

Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse.

En el espacio libre privado se conservarán las especies arbóreas existentes a efectos de mantener las cualidades ambientales del área. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

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

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

f) Verjas:

Se permite solamente la colocación de verjas de hierro que no superen los 2 m de altura.

g) Fachadas:

Las intervenciones en las fachadas 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 pertenece.

Los proyectos de las fachadas de los edificios frentistas a avenida Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad deben contar con la aprobación del Organismo de Aplicación. Los planos deben indicar, dimensionamiento de sus partes, materiales, color y textura.

El Organismo de Aplicación tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que resalten la unidad sobre el conjunto.

h) 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 espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

i) Mobiliario Urbano:

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

Están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como las terminaciones brillantes o que reflejen la luz.

j) Monumentos:

Protección de monumentos y elementos singulares (fuentes, estatuas y elementos ornamentales).

En el listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 30 "Av. Alvear y su entorno" se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

Listado de monumentos y elementos singulares Distrito APH 30  
"Av. Alvear y su entorno"

<b>Circ.</b>	<b>Secc.</b>	<b>Manz.</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Denominación</b>
20	3	7	Cerrito, Arroyo y Av. Alvear	Monumento al doctor Carlos Pellegrini en Plaza Carlos Pellegrini

k) 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 artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en 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.

l) 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.

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 privativos 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 la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

ll) Plazos:

Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de la puesta en vigencia de la presente ley.

4.2. Protección General.

4.2.1. Normas para Inmuebles no Catalogados.

4.2.1.1 Normas Generales de Tejido.

Tipología edilicia: se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Altura máxima: se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 5.4.12.30c, Distrito "Av. Alvear y su entorno" y al Cuadro de Perfiles N° 4.2.1.2. "Normas Particularizadas de Altura por frente de calle", a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1. para el Distrito R2al.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, cumplirán con un retiro obligatorio de 4.00 m. La L.O. será deslindada por elementos cuyo diseño contará con la aprobación del Órgano de Aplicación.

Espacio urbano: se considera a partir de la cota -3,50 m.

Construcciones permitidas por sobre la altura máxima:

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida sólo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Enrase: se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen 1 m la altura máxima permitida. Gráfico N° 5.4.12.1.e del Código de Planeamiento Urbano.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que

acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

4.2.1.2. Normas Particularizadas de Altura por frente de calle.

Circ.	Secc.	Manz	Calle	Entre	Altura
19	11	67, 85	Av. Alvear	Parc. 2, Manz. 67, Secc. 11 y Av. Callao	25m + 3 ret. (34m)
20	7	11	Av. Alvear	Av. Callao y Rodríguez Peña	25m + 1 ret. (28m)
20	7	25	Av. Alvear	Rodríguez Peña y Montevideo	15m.
20	7	53	Av. Alvear	Montevideo y Parc. 1f, Manz 53, Secc. 7	25m + 3 ret. (34m)
20	3	8, 16 <sup>a</sup> , 15 <sup>a</sup> , 6	Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad	Parc.1g, Manz. 53 y Parc. 1 <sup>a</sup> , Manz. 52, ambas Secc. 7	35m + 1 ret. (38m)
	7	52, 53			
20	7	51, 52	Av. Alvear	Parc. 3 <sup>a</sup> , Manz 52, Secc. 7 y Montevideo	25m + 3 ret. (34m)
20	7	10, 24	Av. Alvear	Montevideo y Av. Callao	25m.
19	11	84,65	Av. Alvear	Av. Callao y Parc. 6, Manz 65, Secc. 11	38m.

**5) Usos:** 5.1. Usos en Inmuebles Catalogados.

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno", 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. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. Usos en Inmuebles no Catalogados.

Los inmuebles del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 30 Av. Alvear y su entorno", se regirán por las normas de uso correspondientes al Distrito R2a del Código de Planeamiento Urbano.

**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 30

Av. Alvear y su Entorno

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	<= de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	<= de 60 años	10

El tributo a desgravar comprende sólo a la contribución territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del parágrafo 10.2.1.2 de este Código.

**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, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, 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 y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

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.

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) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas.

- Altura desde el nivel de la vereda.

- Distancia a las líneas divisorias.

- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta.

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

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 demolicen 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 párrafo 2.4.3.3 del Código de la Edificación (AD.630.16).

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este 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) Observaciones

Ley N° 2.591

Art. 9°: Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en la vía pública del Distrito caducarán de pleno derecho a los cinco años de la puesta en vigencia de la presente ley.

Art. 11: Las Fichas de Catalogación Nros. 7-10-6b, 7-11-3g, 7-11-11b, 7-11-12, 7-11-13b, 7-11-13h, 7-24-4a, 7-24-7, 7-25-1a, 7-25-2d, 7-25-8a, 7-51-1a/1b, 7-51-2, 7-51-7a, 7-51-8, 7-52-1a, 7-53-3f, 7-53-10d, 11-67-2, 11-67-4a, 11-85-1e y 1f, 11-85-4, 3-6-2g, 3-8-5, 3-8-6b, 3-8-6c, 3-15A-1, 3-16A-4c, 3-16a-4c, 3-16A-9, 3-16a-9, 7-10-5, 7-10-6a, 20-3-7, 20-3-7M, constituyen en copia certificada el Anexo II de la presente ley.

#### 5.4.12.42

#### DISTRITO APH 42 - Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

1. CARÁCTER: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico-ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2. DELIMITACION: El Distrito queda delimitado en el Plano de Delimitación N° 5.4.12.42 a.

3. PARCELAMIENTO: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

#### 4. OBLIGACION DE PROTEGER

##### 4.1. PROTECCION ESPECIAL

Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 5.4.12.42 b y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa".

##### 4.1.1 PROTECCION EDILICIA

###### 4.1.1.1. NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", del Capítulo 10.3 "Catalogación", se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares(C) de acuerdo al Artículo 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

##### 4.1.2. PROTECCION AMBIENTAL

En el área "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa" se reconoce un nivel de calidad ambiental - Ámbito Consolidado, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.4.12.42 b

#### 4.1.2.1. AMBITO CONSOLIDADO

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 5.4.12.42 b.

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

##### 4.1.2.1.1 Niveles de Intervención

El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inc. a) del Punto 4.2 Estética Urbana para el Parágrafo 5.4.6.29. Distrito U28, del Código de Planeamiento Urbano.

b) 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. Será de aplicación el inc. c) del Punto 4.2.1. Integración del Paisaje Urbano correspondiente al Parágrafo 5.4.6.29. Distrito U28, del Código de Planeamiento Urbano.

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

c) Cercos, aceras y calzadas:.

Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación supervisará el material a utilizarse para su reposición.

Es de aplicación lo dispuesto en el Punto 4.2. Estética Urbana inc. b) y c) del Parágrafo N° 5.4.6.29. Distrito U28.

Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

d) 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.

e) Forestación:

Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc, gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo de Aplicación.

- En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción

- En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o transplante de

las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

- Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo de Aplicación de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda:

En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

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

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables:

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los 3 metros de altura máxima de los edificios.

h) 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 compromiso cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano:

Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

j) 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.

#### 4.1.3. PROTECCION GENERAL

##### 4.1.3.1. NORMAS PARA INMUEBLES NO CATALOGADOS

Los inmuebles del área no comprendidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados" "Distrito APH 42" "Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", se registrarán por las normas correspondientes al Distrito U28 del Código de Planeamiento Urbano.

## 5. USOS

### 5.1. USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", 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. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

### 5.2. USOS EN INMUEBLES NO CATALOGADOS

En los inmuebles del área no comprendidos en el "Listados de Inmuebles Catalogados Distrito APH 42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa", será de aplicación lo normado para el punto 5) Usos, 5.1. Usos permitidos y 5.2. Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos "Quiosco" y "Mudanza sin Garage ni Depósito"; del párrafo 5.4.6.29. Distrito U28 del Código de Planeamiento Urbano. El Organismo de Aplicación evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los 100 metros cuadrados permitidos.

### 5.3. USOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de "Reparto a Domicilio", mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

## 6. INCENTIVOS

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

**DESGRAVACION TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS  
DISTRITO APH 42  
"CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA"**

<b>Niveles de Protección</b>	<b>Antigüedad</b>	<b>Porcentaje hasta</b>
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	<= de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo la Contribución Territorial.

El Organismo de Aplicación considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el inciso d) del Párrafo 10.2.1.2. de este Código.

## 7. TRAMITACIONES

### 7.1. INTERVENCIONES EN EDIFICIOS Y/O PREDIOS BALDIOS 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, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, 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 VIA PUBLICA

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 6.4., previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de (10) días hábiles.

### 7.4. DOCUMENTACION DE OBRA

#### 7.4.1. DOCUMENTACION REQUERIDA PARA INTERVENCIONES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PUBLICA O PRIVADA

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio esta subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha Catastral

c) Copia de 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 10 x 15 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, estudio de detalles, cálculo de estructura, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

-Distancias a la aberturas

-Altura desde el nivel de la vereda

-Distancia a las líneas divisorias

-Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hojas de consulta

#### 7.4.2. DOCUMENTACION REQUERIDA PARA INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA PARA TITULARES DE PERMISO DE OCUPACION

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 la 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 el 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

El trámite para la demolición de edificios deberá efectuarse con posterioridad al de Obra Nueva y su correspondiente pago de aranceles.

Los titulares de inmuebles que demolicieren 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 a un 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 este 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.

La Asociación 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.

#### 9) Observaciones

Ley Nº 2.708, B.O. Nº 2.963, Publ. 02/07/08

Art. 8º: Las fichas de catalogación 39-22-1g; 39-22-1h; 39-22-1k; 39-22-2a; 39-22-2b; 39-22-3e; 39-22-4a; 39-17-15; 39-17-16; 39-17-17; 39-17-18; 39-17-19; constituyen en copia certificada, el Anexo II, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

Art. 9º: La ficha de Espacios Abiertos 16-39-EA; constituye en copia certificada, el Anexo III, que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

## 1 CARÁCTER

Conjunto urbano residencial y planificado de traza atípica, en el que se localizan viviendas individuales que responden a distintas tipologías, conformando un ámbito de elevada calidad ambiental.

## 2 DELIMITACIÓN

El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.46

## 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

#### 4.1.1. Protección edilicia

Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Distrito podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) Cautelar (C) en la medida en que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46.

#### 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 y calzadas

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

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

###### b) Marquesinas

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

###### c) Toldos

Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia.

Los toldos deberán de ser de tela, de un único color, que podrá ser blanco, verde oscuro, azul oscuro, negro, gris o bordó; sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

###### d) Publicidad

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre institucional y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosas 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.

###### e) 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.

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del organismo de aplicación.

###### 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 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.

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 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.

i) 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 2,00 m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

j) 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 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° 5.4.12.46, 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 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: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46, como: T1a/b, T2, T3, T4, T5a/b, T6, T7a/b, T8a/b y T9.

c) Altura máxima: 9 m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar la altura indicada.

Por encima de la altura máxima podrán sobresalir:

Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.

Estos elementos deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto con el resto del edificio.

d) FOS: se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46.

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.

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo y sin superar un plano límite de 12 m. Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación  $r=h/d=2$ .

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Por encima del plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.46 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° 5.4.12.46 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

Se deberá 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 no catalogados

Vivienda individual

Vivienda colectiva

Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.

Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>.

Para las parcelas localizadas en las calles de borde del distrito, el organismo de aplicación estudiará la factibilidad de localización de los siguientes usos:

Residencia o establecimiento geriátrico, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R1bl.

Jardín Maternal - Escuela Infantil - Jardín de Infantes, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R1bl.

## 6 INCENTIVOS

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

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

El tributo a desgravar comprende sólo a Contribución Territorial.

## 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, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, 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 una 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 realizar 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 y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

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 éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto en escala 1:100.

Fachadas, 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) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

Distancias a las aberturas

Altura desde el nivel de la vereda

Distancia a las líneas divisorias

Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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

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.

El organismo de aplicación gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre las 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.

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.

## 5.4.12.48

### DISTRITO APH 48 – Estación Coghlan y entorno

1) Carácter: Conjunto urbano de gran calidad ambiental conformado por un sector residencial desarrollado alrededor de la Estación Coghlan del ex Ferrocarril Bme. Mitre, donde se destacan la propia estación, un puente peatonal metálico y viviendas para empleados características de la arquitectura ferroviaria de fines del siglo XIX, la usina ubicada en la calle Estomba 2535, así como una serie de viviendas unifamiliares con características particulares.

2) Delimitación: El Distrito queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano N° 5.4.12.48a.

3) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual.

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° 5.4.12.48b, y en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 Estación Coghlan y entorno".

##### 4.1.1 Protección Edilicia

###### 4.1.1.1 Normas para inmuebles catalogados

En el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 Estación Coghlan y entorno", del Capítulo 10.3 "Catalogación" se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en integrales (I) Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12 Distrito Áreas de Protección Histórica.

##### 4.1.2 Protección ambiental

###### 4.1.2.1 Protección ambiental ámbito preconsolidado

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

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° 5.4.12.48b.

###### 4.1.2.2 Grados de intervención ambiental

###### a) Aceras y calzadas:

Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras, el Organismo de Aplicación evaluará el material a utilizar para su reposición, debiendo responder a un proyecto unitario.

###### b) Forestación y senderos:

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

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

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

###### c) Desniveles naturales:

Deberán respetarse los desniveles naturales de las parcelas que los tuvieran, no se permitirán

obras que los desvirtúen.

d) Marquesinas:

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

e) 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 colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras.

Los toldos deberán ser de tela, de un único color sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

f) Publicidad:

Solo 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 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida: de chapa con letras pintadas, aplicadas o 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.

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 ni en el espacio público del mismo.

g) 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 iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento, deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

Toda propuesta de mejora de la iluminación del espacio público deberá contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano:

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

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Antenas y cables:

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. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima 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, dentro de un plazo máximo de dos (2) años.

j) Muros visibles desde la vía pública:

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondiente.

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.

El Organismo de Aplicación propiciará el llamado a concurso para el tratamiento unitario del conjunto de muros que enmarcan al entorno de protección.

k) Verjas:

En los retiros de frentes se deberán materializar un muro bajo sobre la L.O conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta 2.00 m de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

l) Actividades en la vía pública e instalaciones provisionales:

En el área de la Estación 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.

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo de Aplicación y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

m) Plazos:

Los permisos otorgados para desarrollar actividades publicitarias en el Distrito caducarán de pleno derecho a los dos (2) años de la puesta en vigencia de la presente Ley.

## 4.2 Protección General

### 4.2.1 Normas para obras en edificios no sujetos a protección especial

#### 4.2.1.1 Normas particulares por zona

Según las características de tejido el distrito se subdivide en dos zonas graficadas en el plano de delimitación 5.4.12.48a.

#### Zona 1

No se permiten obras nuevas. Sólo se permiten obras de modificación interior y de mantenimiento y conservación exteriores.

#### Zona 2

##### Normas de tejido:

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

a) tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

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

b) Altura máxima: será de 9m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a 12m de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo 2m del plano de fachada y por debajo de un plano inclinado a 60° con respecto al plano horizontal.

No serán de aplicación el artículo 4.2.7.4 y los artículos 4.3.10 y 2.2.2 de este Código.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los 12m.

Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos

c) F.O.T. MÁXIMO = 1

d) F.O.S. : El que resulte de las normas de tejido.

e) Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente. No más del 30% podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

f) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias, 3m.

En parcelas de esquina = 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Observaciones: El retiro de frente será medido a partir de la L.O y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los Arts. N° 4.5.2 y 4.6.4 y se materializarán tomando como referencia la predominancia en cada cuadra.

g) 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.

h) No se permiten topologías edilicias que para satisfacer requerimiento de estacionamiento demanden la necesidad de la tala de las especies arbóreas existentes en el espacio público.

i) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a los puntos 4.2.1.2. Normas generales de composición de fachadas y/o 4.2.1.3.

Normas particulares por zona y/o a las presentes Normas generales de tejido.

Normas generales de composición de fachadas:

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra, no siendo deseable la utilización de revestimientos cerámicos y/o pétreos aplicados.

b) No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

c) 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.

d) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

## 5) Usos

### 5.1 Usos en inmuebles catalogados

En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 48 "Estación Coghlan y entorno", 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 con el nivel de catalogación correspondiente.

## 5.2 Usos en inmuebles no catalogados

### Zona 1

En las construcciones de carácter precario emplazadas en el Distrito, sólo se admiten usos de mantenimiento ferroviario.

### Zona 2

Según Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito R2b.

### 6) Incentivos

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

#### DESGRABACIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH 48 "ESTACIÓN COGHLAN Y ENTORNO"

NIVELES DE PROTECCIÓN	ANTIGUEDAD	PORCENTAJE HASTA
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende sólo a la Contribución territorial.

### 7) Tramitaciones

#### 7.1 Intervenciones en inmuebles de propiedad oficial.

Cualquier intervención en inmuebles de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo de Aplicación.

#### 7.2 Intervenciones en inmuebles de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en inmuebles 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 inmuebles 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, estas deberán ser convalidadas por el propietario.

b) Ficha catastral

c) Copia del contrato de locación y/o 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, en escala 1:100 y 1:50.

Fachadas, 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 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) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando:

- Distancias a las aberturas

- Altura desde el nivel de la vereda

- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hoja de consulta

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 sujetos a protección de cualquier nivel.

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

Los titulares de inmuebles que demolicen transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Falta para este tipo de contravención. Los mismos solo 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 General Guardia de Auxilio y Emergencias 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) Observaciones

Ley N° 2.482, B.O. N° 2.817, Publ. 23/11/2007

Artículo 8° - Las Fichas de Catalogación Nros. 53-136C (Estación); 53-136C (Puente Peatonal); 53-136C (Viviendas ferroviarias) y 53-135B-1a, a todos sus efectos forman parte integrante de la presente ley como Anexo IV. El Poder Ejecutivo, a través del órgano de aplicación de la presente ley, realizará las fichas de catalogación correspondientes a los restantes inmuebles catalogados en el art. 6° que pasarán a formar parte integrante del Anexo III 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.  
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.

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).

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, Gualeguaychú 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 Planeamiento 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 900m<sup>2</sup> 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 N° 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 expenderse 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 N° 33.919 B.M. N° 15.673, Publ. 22/12/977

A) Fíjense 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 parquizada el 20% de la superficie total de los terrenos. Dicha superficie deberá ser parquizada, 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 expresadas 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 pública 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 3m<sup>2</sup>, 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 <sup>(1)</sup> 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

*1) Se refiere a canchas de tenis y de frontón*

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° - Incorporase 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 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° - Reglántense 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 Planeamiento 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. (Ver Decreto de Necesidad y Urgencia N° 01/2007, B.O. N° 2.661, Publ. 11/04/2007, ratificado por Res. N° 92/LCABA/2007).

Artículo 1° - Denomínase 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 Club de música en vivo**

Ley N° 2.321, B.O. N° 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° - Los establecimientos en donde se realice la actividad música en vivo ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b podrán obtener su habilitación "Club de Música en Vivo" con referencia P, acreditando una preexistencia ante la autoridad de aplicación anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo uno de los rubros compatibles del agrupamiento "Locales de diversión", o acreditando su inscripción en el Registro de Cultura, encuadrados en los términos del DNU N° 3/05, siempre y cuando hayan obtenido su permiso precario de funcionamiento otorgado por la DGHYP.

#### **5.5.1.4.8 Salón Milonga**

Ley N° 2.323, B.O. N° 2.699, Publ. 06/06/2007

Artículo 4° - Los establecimientos en donde se realice la actividad milonga ubicados en los Distritos de Zonificación R2a y R2b hasta 500 m2 podrán obtener la habilitación "Salón Milonga" con referencia P, acreditando ante la autoridad de aplicación una preexistencia anterior al 31 de diciembre de 2005 bajo algunos de los rubros compatibles del agrupamiento "Cultura, Culto y Esparcimiento".

### **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 edificados 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 91m<sup>2</sup>, 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)

#### **5.5.1.6.2 Decreto N° 220/2007, B.O. N° 2.628, Publ. 16/02/2007**

Artículo 1° - Derógase el Decreto N° 1.929/06.

Artículo 2° - En los trámites de permisos de obra que se encontraran suspendidos por aplicación del Decreto N° 1.929/06, así como en los nuevos trámites para obtener un permiso de obra nueva o ampliación de obra que incorpore superficie habitable con destino a vivienda multifamiliar o colectiva cuando su altura supere la correspondiente a un distrito de baja densidad (13,5 metros sobre la rasante), en los Distritos R2a, C3 y E3 del Código de Planeamiento Urbano ubicados dentro de los barrios de Caballito, Coghlan, Palermo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza definidos por Ordenanza N° 26.607, se deberá presentar el Certificado de Uso Conforme exigido por el artículo 2.1.1 "Finalidad" del Código de Planeamiento Urbano especificando la factibilidad del suministro del servicio de agua potable y desagües domiciliario avalado por el Certificado de Factibilidad Técnica e Hídrica expedido por la empresa AySA, de conformidad al convenio para la "Recuperación de Infraestructura Hídrica de los Barrios de la Ciudad de Buenos Aires", registrado como Convenio N° 3/07, que forma parte integrante del presente como Anexo I, como condición para la iniciación o continuidad del trámite según corresponda.

Artículo 3° - Con carácter previo al otorgamiento del permiso de obra que en lo sucesivo se presente, los emprendimientos alcanzados por lo establecido en el artículo 2° que en lo sucesivo se presenten y cuya superficie total supere los 5.000 m<sup>2</sup> deben someterse a la Evaluación Técnica de Impacto Ambiental, prevista en la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y reglamentarias.

(Nota: El decreto continúa en su articulado)

### 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° 281/CPUAM/2008)*

#### 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 jardinzado, 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, combinándose eventualmente con espacios verdes y circulatorios de uso público.

### 5.5.1.9 Servicios (Ver Acuerdo N° 170/CPUAM/2004 – Rubro: Alimentación en general)

#### 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 expendan 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/cm<sup>2</sup>) o superior según CIRSOC. Se dispondrán 2 mallas de diámetro 10mm cada 0,15m o equivalente de acero calidad 4.200Kg/cm<sup>2</sup>, 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 lindera 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 librará 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 Habilitación 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°).

Prohíbense 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 productos 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.

**5.5.1.13 Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes**

a) En los distritos APH, con excepción del distrito APH1, deberá efectuarse consulta previa a la autoridad de aplicación.

b) En los distritos U de "Urbanización Determinada", se admitirá éste rubro en aquellos distritos que en materia de usos remitan a los Distritos de Zonificación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.a).

(Ley N° 2.881, B.O. N° 3.069, Publ. 02/12/2008:

*"Cláusula transitoria Segunda. Exceptúase a los Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes, que a la fecha de la publicación de la presente Ley se encuentren funcionando en los distritos de zonificación R2aII, R2bI, R2bII, R2bIII, C2, C3II, E2, E3 y U3d de las restricciones que el Código de Planeamiento Urbano establece para*

*las actividades que allí se desarrollen.”)*

## **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) <sup>(1)</sup>

#### **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 10.000m<sup>2</sup> 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.

### **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:

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

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 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).

**c) Ley N° 608, B.O. N° 1.239, Publ. 24/7/2001**

Artículo 1° - Autorízase la localización del uso Clínica, Sanatorio, Instituto Privado y Sala de Conferencias como ampliación de la actividad existente en la Parcela N° 6 sita en la calle

Montañeses 2325, en la Parcela N° 5 sita en la calle Montañeses 2341, 2343 y 2345 entre Blanco Encalada y Olazábal y en la Parcela N° 8 sita en la calle Olazábal 1561 entre Av. del Libertador y Montañeses; ambas parcelas pertenecientes a la Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65 y para las cuales se dictan los siguientes lineamientos urbanísticos:

a) F.O.T. máximo = 3,5

b) El área edificable cumplirá con los siguientes parámetros:

Línea Interna de Basamento: Ubicada a 37,20m desde la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 37,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

Línea de Frente Interno: Ubicada a 30,20m de la Línea Municipal de la calle Montañeses y a 32,80m desde la Línea Municipal de la calle Olazábal.

c) La relación R entre la altura del edificio y la distancia al eje de la calle será:  $R = 3,1$

d) La relación R2 entre la altura de los paramentos laterales y la distancia d2 a los ejes divisorios laterales será:  $R2 = 6,6$

e) La relación R1 entre las Líneas de Frente Interno de la manzana será:  $R1 = 1,1$

f) Se admite la construcción de conectores que vinculen el edificio existente de la parcela 6 y su ampliación a ubicarse en la parcela 5 en los niveles correspondientes al primer piso (nivel + 7,59m) cuarto piso (nivel + 17,48m) y sexto piso (nivel + 24,09m), cada uno con una superficie aproximada de 35m<sup>2</sup>

g) Serán de aplicación las restantes normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación inicial de esta Ley.

Artículo 2° - Autorízase el uso "Auditorio y Biblioteca" en la parcela sita en la calle Olazábal 1561, cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65, Parcela 8, debiendo cumplir con el resto de la normativa de la zona 7 del Distrito de Zonificación U23.

Artículo 3° - Previo al registro de planos de obra deberán englobarse las parcelas 5, 6 y 8 de la Manzana 65, Sección 25, Circunscripción 16.

Artículo 4° - Apruébase el Convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Fundación para la Lucha Contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia (FLENI) según Decreto N° 193 publicado en el Boletín Oficial de la Ciudad N° 1.147. El Convenio se mantendrá vigente mientras dure la actividad otorgada.

#### **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° - Desaféctanse 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° - Desaféctanse 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 R2bIII 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 parquización 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 parquización y construcción de senderos peatonales, estacionamientos y Destacamento Policial con una superficie cubierta máxima de 100m<sup>2</sup>, 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.

#### 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 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 Aire, 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 44.766,32m<sup>2</sup> 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 2° - Apruébase la Instalación de un Supermercado Total en el predio mencionado en el artículo 1°.

#### **5.5.2.8 Plancheta de Zonificación 8**

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

Artículo 1° - 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 parquizada.

- 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° - Modificase 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 parquización 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 <sup>(1)</sup> 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.

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

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 <sup>(2)</sup> 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.

c) Ordenanza N° 50.157 <sup>(3)</sup> B.M. 20.211, Publ. 24/1/996

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

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.

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

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 si 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 semiperímetro 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  $\pm 0.00$  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 si, 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 2.000m<sup>2</sup> 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 parqueada 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.

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 sí 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 parqueados 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  $h = 25\text{m}$  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 26.000m<sup>2</sup> 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; 400m<sup>2</sup>, juegos infantiles, 1.000m<sup>2</sup>, cine-teatro, 1500m<sup>2</sup>, locales para exposiciones, 400m<sup>2</sup>. Se admitirán reducciones que no superen el 5%.

c) Apertura de la calle Arenales: A nivel de la calzada se libraré 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 normas 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 (±) 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 60m<sup>2</sup>, un módulo cada 3 unidades;
- 1 b. unidades de mas de 60 a 90m<sup>2</sup>, un módulo cada 2 unidades;
- 1 c. unidades mayores de 90m<sup>2</sup>, 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 paisajísticamente, reproduciendo su talud original, o bien disponiéndolo en terrazas parqueadas, 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.

Aportamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para las recovas sobre la Av. del Libertador.

(Con la supresión dispuesta por el art. 1° 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 1° - 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

menor a 60m <sup>2</sup>	dulo cada 3 unidades
de 60m <sup>2</sup> hasta 90m <sup>2</sup>	dulo cada 2 unidades
mayores de 90m <sup>2</sup>	dulo 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) Aportamiento: El Consejo de Planificación Urbana fijará normas especiales para la recova

sobre la Av. del Libertador. (Con la supresión dispuesta por el art. 1° 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 1° - Será aplicable lo dispuesto por los artículos 1° y 2° 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° - Fijase 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 identificatorio 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 expansiones se materializará a través de divisorios móviles construidos 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 2° - 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 1° - 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 2° - 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 3° - 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 4° - 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.

a) 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.

b) 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 1800m<sup>2</sup>.

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.

a) 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°.**

**5.5.2.14 Plancheta de Zonificación 14**

**a) Ley N° 754, B.O. N° 1.427, Publ. 24/04/2002**

Art. 3°: Aféctanse las parcelas 7 y 8, pertenecientes al polígono descrito en el artículo 1°, a Distrito de Zonificación E4, equipamiento especial, otorgándoseles el uso escuela infantil oficial y escuela primaria oficial. *(Las parcelas mencionadas pertenecen a la Manzana 98D, Sección 93, Circunscripción 15, delimitada por las calles José Pedro Varela, Irigoyen, Bruselas y Simbrón).*

**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<sup>(1)</sup>, B.M. N° 15.725, Publ. 6/3/1978**

Artículo 1° - Incorporase 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° - Fíjanse 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**

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 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 descrito 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).

*(1) Ver Ordenanza 44.095, B.M. N° 18.717*

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 12.410m<sup>2</sup> (predio): 54.976m<sup>2</sup>

- 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 afin 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
<b>mínimo 900m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>2,5</b>
<b>de 900m<sup>2</sup> hasta 1.500m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>
<b>1.500m<sup>2</sup> hasta 3.000m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>3,5</b>

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:

$$R = 1,5 \text{ de donde:}$$

$$h = 1,5 \times d$$

(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.  $d'' \geq 12m$ .

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 húmeda, 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 entresuelo.

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.

Artículo 2° - Será condición de cumplimiento previo a la presentación de planos de obra en función de las normas aprobadas por el art. 1°, 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 1° - 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 2° - Derógase la prohibición de subdivisión de la parcela que conforme la zona 2 establecida por el artículo 1°, 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 3° - 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 4° - Deróganse los términos del artículo 2° 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. (Ver Ley N° 2.464, B.O. N° 2.819, Pub. 27/11/2007)

Artículo 5° - Dispónese la inscripción administrativa de la parcela indicada en el punto 2.3.8. del artículo 1° 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 3° de la presente ordenanza. (Ver Ley N° 2.464, B.O. N° 2.819, Pub. 27/11/2007)

Artículo 6° - 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 1° - 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.

**e) Zona Parque Patricios**

**e1) Ordenanza N° 46.464, B.M. N° 19.489, Publ. 10/3/1993**

Artículo 1° - 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 cumplimenten 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, guardabicicletas 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.

#### **f) Ley N° 2.266, B.O. N° 2623, Publ. 09/02/2007**

Artículo 1° - Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación, de conformidad con la Ley N° 238, al predio conocido como "Estación Vail" en el barrio de Boedo, cuya denominación catastral es la siguiente: Circunscripción 8, Sección 30, Manzana 28, Parcela 1.

Artículo 3° - Aféctase a Distrito de Zonificación UP (Urbanización Parque) al predio delimitado en el artículo 1°, para ser destinado a espacio verde de uso público, y usos complementarios compatibles con la zonificación UP

### **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. 25/9/1980**

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 2° - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1° 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 1° - 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 2° - Serán también de aplicación para las parcelas citadas en el art. 1°, 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 1°- 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 1° - 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 1° - 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. 4°.**

**h) Ordenanza N° 44.520, B.M. N° 18.932, Publ. 17/12/1990**

Artículo 2° - 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 3° - 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 4° - 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 Libertí, 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 Libertí, 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 aportada; 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.

**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 2ª.

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. (Ver Parágrafo 8.2.2.6)

### **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 <sup>(1)</sup>, 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. (715.951,69m<sup>2</sup>).

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 482.699m<sup>2</sup>.

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 1.000m<sup>2</sup>, 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 233.252,69m<sup>2</sup>.

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

*1) El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193*

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 <sup>(1)</sup>, 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 715.951,69m<sup>2</sup> 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 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° - Incorporáanse 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).

*1) El Art. 3° de esta Ordenanza fue vetado por Art. 1° del Decreto N° 5.782/1991, B.M. N° 19.193*

**c) Ordenanza N° 40.954, B.M. N° 17.724, Publ. 17/2/1986**

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 amanzamiento 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 "URBANIZACION 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 descrito 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**

**g) Ley N° 2.409, B.O. N° 2.775, Publ. 25/09/2007**

Artículo 1° - Aféctase la parcela denominada como Fracción A, Manzana 48 L, Parcela 1, Sección 44, Circunscripción 1, del Plano 5.4.6.32.a y mencionada como U31., delimitada por Av. Riestra, Camilo Torres y Tenorio, Belisario Roldán y cerco del Barrio Rivadavia II, para la construcción de viviendas destinadas a vecinos del Barrio Rivadavia I.

Artículo 2° - Dicha afectación, se realizará a efectos de construir viviendas en propiedad horizontal de baja densidad, y en cantidad de 96 (noventa y seis) departamentos según el compromiso adoptado por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad mediante acta acuerdo del 25 de julio de 2006.

**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 "Círculo 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° - Destinase 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 m<sup>2</sup>); 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 (750m<sup>2</sup>); 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° - Encomiéndase 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.

## **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 Parágrafo 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 I1 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 1°/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 Parágrafo 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 descritos 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 I1 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 I1 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 Parágrafo 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 500m<sup>2</sup>.

**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 91m<sup>2</sup>, 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).

#### **5.3.4.1 - 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 200m<sup>2</sup> de superficie, y se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guarda coche con una superficie mínima de 80m<sup>2</sup> 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 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. Por ello el texto del párrafo

debe integrarse de la siguiente manera:

**5.4.1.1. Distrito R1a:**

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) R1bl**

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. 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. 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. 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) R2a1**

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) R2a1**

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2a1, 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) **R2b1**

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 2.500m<sup>2</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup> 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: 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 parqueados 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 EI - 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 91m<sup>2</sup>. 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 91m<sup>2</sup>.

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 provisiones 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 semisuma 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 :

$$R = h/d = 2$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

b) **Edificios de perímetro libre**

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m<sup>2</sup>.

Tejido: Deberán observarse las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 3$$

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

c) **Edificios de perímetro semilibre:**

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

Altura máxima = 15,50m.

$$R = h/d = 2$$

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

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:**

La referencia a la Autoridad de Aplicación debe entenderse referida al Consejo.

#### **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  $91m^2$ . 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  $91m^2$ .

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 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 nominadas 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.*

**5.4.6.34 - 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.*