

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, conjuntamente 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 ² de predio	En dep. reglam	Por m ² de predio	En dep. reglam	Por m ² de predio	En dep. reglam	Por m ² de predio	En dep. reglam
a) Inflamable 1) 1ª Categoría I) No miscible en agua	2 litros	500	4 litros	1.000	20 litros	5.000 litros	80 litros	20.000
II) Miscible en agua	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) Miscible en agua	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/M³ 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 registrarán 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 ade-

lante 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 GUARDACOCHESES

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 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.

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 ⁽⁶⁾

■ 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 200m² de superficie, y cuando se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guardacoches con una superficie mínima de 80m² o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al

6) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

La comprensión del párrafo se simplifica eliminando la letra “y” entre “R2a” y “superen” y la palabra “cuando” entre “y” y “se trate”. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.3.4.1

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de 10m (diez metros). Sin embargo, cuando dichas parcelas estén ubicadas en los Distritos R2a, superen los 200m² de superficie, y se trate de obras nuevas, será exigible un espacio guarda coche con una superficie mínima de 80m² o cumplir con el requerimiento de estacionamiento definido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. A estos efectos se permitirá compartir un acceso único entre predios linderos mediante la constitución de una servidumbre de paso.

b) En edificios preexistentes cuando cuenten con planos aprobados con anterioridad al 1°/5/1977 en los que se prevean los siguientes usos:

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

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.

5.3.4.2 En edificios ampliados

1. Cuando la ampliación supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de espacio guardacoches previstos en el Parágrafo 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:⁽⁷⁾

1) Carácter: Zonas destinadas al uso residencial exclusivo de densidad media con viviendas individuales y colectivas.

7) 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 Rla:

- 1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo de densidad media con viviendas individuales y colectivas.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.
- 4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras

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

$R = h/d = 1.5$

$F.O.T. = 1,3$

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

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias 3m.

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

El propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre:

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

$R = h/d = 2$

$r = h'/d' = 3$

Retiro de frente mínimo: 3m.

$F.O.T.$: Se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

<i>F.O.S.</i>	<i>F.O.T. MÁXIMO</i>
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:

$R = h/d = 1.5$

$r = h'/d' = 3$

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

5.4.1.2 Distrito R1b:

- a) R1b^(B)
- 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

8) 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 provisiones del distrito para los “edificios de perímetro libre”.

Es criterio tradicional de interpretación que el retiro de frente previsto en el punto 6) resulta aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2. y 4.6.4.

Asimismo cabe aclarar que el deslinde correcto del Sector 2 Barrio Parque General Belgrano, que se menciona en el punto 7.2) debe entenderse referido a la prolongación virtual del deslinde del distrito de zonificación UP, en lugar de hacerlo en forma directa. Es lo que surge de la simple lectura de los planos pertinentes. Por ello el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R1b1

1) **Carácter:** Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media - baja y altura limitada.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.

4) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

Disposiciones particulares**a) Edificios entre medianeras**

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

$$R = h/d = 1$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

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

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cola de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

b) Edificios de perímetro libre

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

$$R = h/d = 1$$

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

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

Retiro de frente mínimo: 3m.

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura de 11,60m y con un plano límite de 17,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

c) Edificios de perímetro semilibre:

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

$$R = h/d = 1$$

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 1$$

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

Altura máxima: 11,60m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 11,60m y con un plano límite de 14,60m desde la cota de la parcela.

En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias = 3m.

En parcelas de esquina: 3m y 1m desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

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

6) Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4.5.2 y 4.6.4 pudiendo el Consejo determinar su forma de ejecución en armonía con las construcciones existentes en los linderos y la localización y dimensiones de la parcela.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 3 Parque Chas. En el polígono delimitado por los ejes de las calles La Pampa, Burela, Constantinopla, eje de la Av. de los Constituyentes, deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas (vereda noroeste) y deslinde con Distrito C3II de Av. Triunvirato, y el polígono delimitado por los ejes de las Av. de los Constituyentes, Av. Victorica y deslinde con Distrito C3II de Av. de los Incas, no será exigible el retiro de frente en parcelas intermedias y de esquina.

No se permite el uso "Alimentación en general", del Cuadro de Usos N° 5.2.1 a).

En las parcelas frentistas de Av. de los Incas (vereda noroeste), entre Av. Victorica y Av. Triunvirato, se admitirán los usos permitidos para el Distrito C3, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a).

7.2) Sector 4 Barrio Parque General Belgrano. En el polígono delimitado por los ejes de las Avenidas del Libertador, Udaondo, Pte. Figueroa Alcorta y el eje de la calle Sáenz Valiente, hasta su intersección con la prolongación virtual del deslinde del Distrito UP, continuando por éste hasta la intersección con el eje de la calle Monroe hasta la Av. Del Libertador, sólo se permitirán los siguientes rubros, según lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.a):

- 1) Vivienda individual.
- 2) Vivienda colectiva.
- 3) Residencia o establecimiento geriátrico.
- 4) Antigüedades, Objetos de arte.
- 5) Quiosco.
- 6) Alquiler de videocasete.
- 7) Estudios profesionales.
- 8) Estudios profesionales (anexo a vivienda).
- 9) Garaje (sólo en edificio existente).
- 10) Policía (Comisaría).
- 11) Oficinas descentralizadas (Registro Civil, empresas de servicios públicos, CGP o futuras comunas y sus dependencias).
- 12) Consultorio veterinario.
- 13) Consultorio profesional (anexo a vivienda).
- 14) Guardería infantil.
- 15) Preescolar.
- 16) Escuela primaria.
- 17) Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.
- 18) Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- 19) Biblioteca local.
- 20) Templo.
- 21) Garaje y/o taller de subterráneos.
- 22) Estación intermedia de subterráneos.
- 23) Estación intermedia de tren suburbano.

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.

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, 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 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, 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.

b) R 1 b II

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:** Comprende las manzanas circundadas por los ejes de las calles:
Av. Luis María Campos hasta su intersección con Gorostiaga;
Gorostiaga hasta su intersección con Villanueva;
Villanueva hasta su intersección con Zabala;
Eje de la calle Zabala hasta su intersección con O'Higgins;
O'Higgins hasta su intersección con Aguilar;
Aguilar hasta su intersección con 3 de Febrero;
3 de Febrero hasta su intersección con Teodoro García;
Teodoro García hasta su intersección con 11 de Setiembre;
11 de Setiembre hasta su intersección con Maure;
Frentistas de Maure hasta su intersección con la Av. Luis María Campos.

3) **Subdivisión:**

Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

Se admite el englobamiento parcelario a fin de incrementar el área de jardines y parques.

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

Disposiciones Particulares:

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 Nros. 4.2.74 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 la 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: Según el Cuadro de Usos N° 5.2.1. Las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze tendrán los usos del R2a.

6) 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.

5.4.1.3 Distrito R2a:

a) R2aI ⁽⁹⁾

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

9) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2aI

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

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

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

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

Disposiciones Particulares:

a) Edificios entre medianeras.

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

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

b) Edificios de perímetro libre:

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

$$R = h/d = 3$$

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

c) Edificios de perímetro semilibre.

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

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

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

d) F.O.T. BÁSICO = 3

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 3 \times A/12,5$$

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

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

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

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

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.

b) R2all⁽¹⁰⁾

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" 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).

5.4.1.4. Distrito R2b:

a) R2b1⁽¹¹⁾

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

(10) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Es criterio tradicional de interpretación que para fijar el F.O.T. aplicable a las parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas pasantes se aplicará el Parágrafo 4.2.7.2.

Aún cuando no aparece una mención expresa que los usos del suelo permitidos en el distrito resultan de las previsiones del Cuadro de Usos N° 5.2.1. ello se desprende del sistema general este Código. Por ello el texto del parágrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2aII

- 1) *Carácter:* Zona destinada a la localización residencial similar al Distrito R2aI, pero con menor intensidad de ocupación total.
- 2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación.
- 3) *Subdivisión:* Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.
- 4) *Tipología Edilicia:* Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones Particulares:**a) Edificios entre medianeras.**

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

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

b) Edificios de perímetro libre:

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

$$R = h/d = 3$$

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

c) Edificios de perímetro semilibre:

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

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

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

d) F.O.T. BÁSICO = 2,5

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:

$$F.O.T. = 2,5 \times A / 12,5$$

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

En el caso que el ancho varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio. Para parcelas de esquina frentistas a calles de distinto ancho se podrá adoptar el F.O.T. mayor. En las parcelas intermedias pasantes se aplicará el parágrafo 4.2.7.2.

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.**5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.****6) Casos Particulares**

6.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda quedaran 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).

11) 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 párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

a) R2bI

- 1) *Carácter:* Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.
- 2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación
- 3) *Subdivisión:* Según normas generales de la Sección 3.
- 4) *Tipología Edilicia:* Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares**a) Edificios entre medianeras:**

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

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

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre.

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

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

c) Edificios de perímetro semilibre

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

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

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

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de 45° desde la altura de 10,50m y con un plano límite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

d) F.O.T. Máximo = 1,6.

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. la L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.**6) Observaciones:**

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana, según Art. 4.2.4.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas" (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 "Campo Argentino de Polo" hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros "Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill" "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc." del Cuadro de Usos N° 5.2.1 están afectados a la referencia "C".

7.2) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).

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 2.500m² 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

7.1) Sector 1 Barrio "Las Cañitas": Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalesio 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. Indalesio 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 a) está afectado a referencia "C".

7.2) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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) R2bII ⁽¹²⁾

1) Carácter: Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

12) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia “edificios de perímetro semilibre” de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del Art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

b) R2bII

- 1) **Carácter:** Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.
- 4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:**a) Edificios entre medianeras.**

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

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

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

b) Edificios de perímetro libre:

Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código, de proponerse alturas superiores a las 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: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

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

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

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

d) F.O.T. máximo = 1,2

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.**6) Observaciones:**

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.

7) Casos Particulares

7.1) *En el Sector 2 Barrio de “La Boca” no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. Cuando las construcciones no superen en punto alguno de la parcela los 9m de altura sobre el nivel de la vereda, quedaran 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).*

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

- 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 2.500m² 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.
- 7) Casos Particulares:
- 7.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).
- c) **R2bIII** ⁽¹³⁾
- 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.

13) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia “edificios de perímetro semilibre” de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2,4$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Asimismo vale destacar que en el contexto del Código la regulación de los edificios de perímetro libre requiere un análisis detallado de cada situación urbana particular y la aplicación de soluciones de urbanismo de detalle conforme las previsiones del Art. 2.2.2. de este Código en la medida que se supere la altura máxima permitida en el distrito; por ello no se establecen relaciones a este respecto. En consecuencia el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

c) R2bIII

- 1) **Carácter:** Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Según normas generales de la Sección 3.
- 4) **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares:**a) Edificios entre medianeras.**

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

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

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

b) Edificios de perímetro libre:

Únicamente en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, de proponerse alturas superiores a las previstas en el Distrito como Plano Límite Horizontal.

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

c) Edificios de perímetro semilibre:

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

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

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

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

d) F.O.T. máximo : 1,2

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.**6) Observaciones:**

Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del 30% ocupable en el centro libre de manzana según Art. 4.2.4.

7) Casos Particulares

7.1) Sector 1 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) En el Sector 2 Barrio de “La Boca” no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 2.500m² 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 LIB.

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) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).

5.4.2. 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 con-

tinuación, 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 2.500m² (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.

1) 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 LO, 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. ⁽¹⁴⁾

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 91m² 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 ⁽¹⁵⁾

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:

14) 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 volúmenes máximas ni F.O.T. = 7. La parcela cedida deberá entregarse parquizada y con sus medianeras tratadas arquitectónicamente.

15) 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 semi libre es similar a los de la tipología de "edificios entre medianeras". En todas las ediciones anteriores del Código de Planeamiento Urbano el valor R para los edificios entre medianeras era de 3,5. Es en este sentido que debe resolverse la errata. En otro orden de ideas debe establecerse que la Autoridad de Aplicación prevista en el punto 4) es el Consejo. Por ello el párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.4.2.2 Distrito C2 - Centro Principal

- 1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala de sectores urbanos y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.
- 4) **Tipología Edilicia:** Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares.

a) Basamentos.

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

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

b) Edificios entre medianeras.

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

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

c) Edificio de perímetro libre:

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

$$R = h/d = 4,5$$

$$r = h'/d' = 6$$

d) Edificios de perímetro semilibre:

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

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

$$r = h'/d' = 6$$

e) F.O.T. máximo: 5.

f) F.O.S.: el que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

g) Caso particular para edificios de perímetro libre.

Los edificios de perímetro libre, siempre que cumplan las condiciones detalladas a continuación, podrán alcanzar un F.O.T. máximo por todo concepto de 7.

Deberán ser construidos únicamente en parcelas de esquina con superficie igual o mayor a 2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados).

La ocupación del suelo (F.O.S. máximo) no podrá superar el 30%.

El resto de la parcela deberá destinarse exclusivamente al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

En el caso de destinarse el edificio a "hotel cuatro o cinco estrellas" podrá materializarse un basamento con un F.O.S. = 60% destinado a localizar las instalaciones necesarias para alcanzar esa categoría a nivel internacional, sin perjuicio del cumplimiento del F.O.S. máximo del 45% para aquello que se construya por sobre el basamento.

Restricción al dominio: previo a la concesión del permiso de obras el propietario de la parcela deberá restringir su dominio mediante la constitución de una servidumbre administrativa, formalizada en escritura pública, por la cual se garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela que resulte libre de edificación, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Consejo.

Tratamiento del contorno: los muros exteriores y que resulten enfrentados al espacio librado al uso público deberán tratarse arquitectónicamente.

De cumplimentarse todo lo anterior se permitirá rebasar con la edificación los planos límites resultantes de aplicar las relaciones R: 4,5 y r: 6 establecidas por el inciso c) del presente y las normas generales de la Sección 4, con una superficie cubierta no mayor que el veinte por ciento (20%) de la superficie cubierta que se construya por debajo de dichos planos límites y por encima de la cota de la parcela.

5) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.2.1.
El uso vivienda sólo podrá localizarse por sobre la planta baja.

6) Observaciones: En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3m de la cota de la parcela.

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 2.500m² (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.C.B.A. 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 ⁽¹⁶⁾

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.

16 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 E1 - 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 la 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.

- 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:
 $R = h/d = 2$
F.O.T. máximo = 2
- c) Edificios de perímetro libre:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:
 $R = h/d = 3$
 $r = h'/d' = 4$
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
 $r = h'/d' = 5$
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 ⁽¹⁷⁾

- 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.

17) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata al aparecer duplicado el primer párrafo de esta norma. Sin perjuicio de ello es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. El caso especial del barrio de La Boca previsto en el punto 7) requiere aclarar que las construcciones pueden ocupar toda la parcela hasta la altura máxima del distrito en tanto lo permitan las previsiones para el F.O.S. del Cuadro de Usos N° 5.2.1 Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.2 Distrito E2 - Equipamiento General

- 1) *Carácter:* Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.
- 2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación.
- 3) *Subdivisión:* Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.
- 4) *Tejido urbano:*

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 hasta una altura de 15,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 15,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 2$$

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

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela. En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las disposiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

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

5) Usos: Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Se permite el uso vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1º/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda como uso complementario de los permitidos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. con una superficie no mayor de 91m².

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

7) Casos Particulares

7.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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, sin perjuicio

de ello 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 Uso N° 5.2.1. 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).

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 1º/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 1º/11/1996.

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

7) Casos Particulares

7.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).

5.4.3.3 Distrito E3 - Equipamiento Local ⁽¹⁸⁾

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:

$R = h/d = 2$

18) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

Aún cuando no aparece una mención expresa de la relación R en la tipología edilicia "edificios de perímetro semilibre" de las previsiones generales del Código se desprende que la misma puede determinarse como $R = h/d = 2$ tal como la de los edificios entre medianeras del distrito. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.3. Distrito E3 - Equipamiento Local

- 1) **Carácter:** Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.
- 4) **Tipología edilicia:** Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares**a) Basamento y edificios entre medianeras**

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la suma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50 m.

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.I.B., con las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5. 2. 1.

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

$$R = h/d = 2$$

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

b) Edificios de perímetro libre

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900 m².

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 = 15,50 m.

$$R = h/d = 2$$

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

$$F.O.T. \text{ máximo} = 3$$

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) En el Sector 2 Barrio de “La Boca” no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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)

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

F.O.T. máximo = 3

b) Edificios de perímetro libre:

Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m².

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

$R = h/d = 3$

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

c) Edificios de perímetro semilibre:

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

Altura máxima = 15,50m

$r = h'/d' = 5$

F.O.T. máximo = 3

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

5) Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

6) Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, sólo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.

7) Casos Particulares

7.1) En el Sector 2 Barrio de "La Boca" no resultan permitidos los edificios de perímetro libre. 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).

5.4.3.4 Distrito E4 - Equipamiento Especial ⁽¹⁹⁾

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.

19) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

El texto del artículo ha sido completado con el agregado de los nuevos equipamientos incorporados por ley, dejando constancia de su número y fecha de publicación en el Boletín Oficial, y por una referencia geográfica expresa que facilita la individualización de cada uno de ellos.

La referencia a la Autoridad de Aplicación debe entenderse referida al Consejo.

Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.3.4 Distrito E4 - Equipamiento Especial

1) Carácter: Zonas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Usos: Los específicos de la actividad principal de que se trate y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

4) Observaciones: Mientras el uso principal se mantenga y las intervenciones y/o nuevas construcciones complementarias no superen el 20% de la superficie total de la parcela corresponde la intervención del Consejo por todo acto o disposición de carácter edilicio.

Cuando la situación del predio pretenda ser alterada afectando una superficie superior al 20% del total de la parcela o se incorporen usos que alteren el carácter predominante o se pretenda desafectar el uso principal de la misma, la cuestión deberá ser sometida a estudio del Consejo quien evaluará la propuesta remitiéndola a la Legislatura para su tratamiento.

5) ENUMERACIÓN:

		Plancheta
1.	E4 - 1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes	1
2.	E4 - 2 Escuela de Mecánica de la Armada	1, 3
3.	E4 - 3 Ciudad Universitaria	1, 3, 4
4.	E4 - 4 Instituto Geográfico Militar	6
5.	E4 - 5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares	7
6.	E4 - 6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo	22, 28
7.	E4 - 7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón	28
8.	E4 - 8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.	28
9.	E4 - 9 Universidad Del Salvador	28, 29
10.	E4 - 10 Tiro Federal Argentino	3
11.	E4 - 11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado	18
12.	E4 - 12 Club D.A.O.M.	22
13.	E4 - 13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)	22
14.	E4 - 14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca	28, 29, 32
15.	E4 - 15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich	7
16.	E4 - 16 Hospital de Pediatría Profesor Dr. Juan P. Garrahan	18
17.	E4 - 17 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo, CENARESO	18
18.	E4 - 18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde	18
19.	E4 - 19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich	18
20.	E4 - 20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero	22
21.	E4 - 21 Policlínica Bancaria 9 de Julio	16
22.	E4 - 22 Instituto de Oncología Dr. Angel Roffo - (Inst. Medic. Experimental)	10
23.	E4 - 23 Asilo San Miguel	11
24.	E4 - 24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear - Hogar de Ancianos San Martín	11
25.	E4 - 25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio	15
26.	E4 - 26 Hospital Policial Bartolomé Churrucá Visca	23
27.	E4 - 27 Hospital General de Agudos Dr. José María Penna	23
28.	E4 - 28 Maternidad María Nogues de Mouras	23

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

	Plancheta
29. E4 - 29 Hospital Británico	18, 24
30. E4 - 30 Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz	24
31. E4 - 31 Instituto Nac. de Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán	24
32. E4 - 32 Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Rawson	18, 24
33. E4 - 33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda	24
34. E4 - 34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano	24
35. E4 - 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia	7
36. E4 - 36 Hospital Aeronáutico Central	23
37. E4 - 37 Planta Potabilizadora de Agua	4
38. E4 - 38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios	7
39. E4 - 39 Estación de Transferencia de Basura:	
Colegiales	6
Flores	22
Pompeya	23
40. E4 - 40 Cementerio de San José de Flores	22
41. E4 - 41 Establecimiento Varela - ex O.S.N.	22
42. E4 - 42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires - Depósito Balbastro	22
43. E4 - 43 Usina Incineradora	22
44. E4 - 44 Centro de Exposiciones	8
45. E4 - 45 Club Barracas Central	24
46. E4 - 46 Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos	11
47. E4 - 47 Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico	11
48. E4 - 48 Ex Mercado de Abasto	12
49. E4 - 49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga distancia - Retiro	13, 8
50. E4 - 50 Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología - Archivo. (Parque José Evaristo Uriburu)	23
51. E4 - 51 Parque de la Ciudad	28
52. E4 - 52 Autódromo de la Ciudad Bs. As. - Oscar Alfredo Gálvez	28, 32
53. E4 - 53 Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor	32
54. E4 - 54 Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo	7
55. E4 - 55 Centro Judicial	18
56. E4 - 56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors	18, 24
57. E4 - 57 Club Ferrocarril Oeste	16
58. E4 - 58 Club Atlético All Boys	15
59. E4 - 59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors	11
60. E4 - 60 Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield	14, 15, 20, 21
61. E4 - 61 Sacachispas Fútbol Club	28
62. E4 - 62 Club Atlético Nueva Chicago	27
63. E4 - 63 Club Atlético Atlanta	11
64. E4 - 64 Club Atlético Lamadrid	15
65. E4 - 65 Club Deportivo Español	22
66. E4 - 66 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Huracán	24
67. E4 - 67 Estadio Club Atlético River Plate	3
68. E4 - 68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro	22, 23
69. E4 - 69 Club Comunicaciones	10
70. E4 - 70 Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires.	28
71. E4 - 71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria	12
72. E4 - 72 Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez	16
73. E4 - 73 Hospital Nacional de Clínicas San Martín	12
74. E4 - 74 Hospital General de Agudos Dr. Carlos G. Durand	12, 17
75. E4 - 75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández	7

	Plancheta
76. E4 - 76 Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez	12
78. E4 - 78 Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano	6
79. E4 - 79 Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca	15
80. E4 - 80 Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía	17
81. E4 - 81 Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni	21
82. E4 - 82 Hospital Materno Infantil Ramón Sardá	23, 17
83. E4 - 83 Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú	11, 6
84. E4 - 84 Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield	15
85. E4 - 85 Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta	10
86. E4 - 86 Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo	12
87. E4 - 87 Hospital Infante Juvenil Dra. Carolina Tobar García	24
88. E4 - 88 Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari	6

6) Normas Especiales

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

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

“Cuando se requiera el Certificado de Uso conforme previsto en el artículo 2.1.1. del Código de Planeamiento Urbano con referencia a usos a llevarse a cabo en locales preexistentes, ubicados en los Distritos E4, en los que no se hubiera materializado el uso singular previsto, la Secretaría se expedirá sobre la solicitud teniendo en cuenta los usos admitidos en los distritos adyacentes.

Con dicho Certificado, la Dirección y los organismos competentes podrán habilitar las instalaciones y locales con carácter precario siempre que estos cumplan con las demás disposiciones que les fueran aplicables.”

Código de Planeamiento Urbano

5) Enumeración:

1. Distrito E4 – 1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes
2. Distrito E4 – 2 Escuela de Mecánica de la Armada
3. Distrito E4 – 3 Ciudad Universitaria
4. Distrito E4 – 4 Instituto Geográfico Militar
5. Distrito E4 – 5 Escuela Superior de Guerra, Fabricaciones Militares.
6. Distrito E4 – 6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo
7. Distrito E4 – 7 Escuela de Cadetes de Policía Coronel Ramón L. Falcón
8. Distrito E4 – 8 C.O.N.E.T.
9. Distrito E4 – 9 Universidad Del Salvador
10. Distrito E4 – 10 Tiro Federal Argentino
11. Distrito E4 – 11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado
12. Distrito E4 – 12 Club D.A.O.M.
13. Distrito E4 – 13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)
14. Distrito E4 – 14 Parque Polideportivo Pte. Julio A. Roca
15. Distrito E4 – 15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich
16. Distrito E4 – 16 Hospital de Pediatría Dr. Juan P. Garrahan
17. Distrito E4 – 17 Hospitales de Gastroenterología C. A. Udaondo, Central de Tisiología, CENARESO
18. Distrito E4 – 18 Hospital de Niños Dr. Pedro de Elizalde
19. Distrito E4 – 19 Hospital Cosme Argerich
20. Distrito E4 – 20 Hospital de Agudos Dr. Parmenio Piñero
21. Distrito E4 – 21 Policlínico Bancario 9 de Julio
22. Distrito E4 – 22 Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)
23. Distrito E4 – 23 Asilo San Miguel
24. Distrito E4 – 24 Hospital General de Agudos Dr. Torcuato de Alvear- EMEM N°1 D.E. N° 14
25. Distrito E4 – 25 Centro de Rehabilitación del Lisiado Manuela Tutzo de Bonifacio
26. Distrito E4 – 26 Hospital Policial Bartolomé Churruca
27. Distrito E4 – 27 Hospital de Agudos José Manuel Penna
28. Distrito E4 – 28 Maternidad Nogues de Mouras
29. Distrito E4 – 29 Hospital Británico
30. Distrito E4 – 30 Hospital de Infecciosas Dr. Francisco Javier Muñiz
31. Distrito E4 – 31 Instituto Bacteriológico Dr. C. G. Malbrán
32. Distrito E4 – 32 Hogar de Ancianos Dr. G. Rawson
33. Distrito E4 – 33 Hospital Dr. José T. Borda (Hospicio de las Mercedes)
34. Distrito E4 – 34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano (Nac. de Alienadas)
35. Distrito E4 – 35 Hospital Rivadavia.
36. Distrito E4 – 36 Hospital Aeronáutico
37. Distrito E4 – 37 Planta Potabilizadora de Agua
38. Distrito E4 – 38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín y Cuarteles de los Regimientos 1 y 2 de Infantería.
39. Distrito E4 – 39 Estación de Transferencia de Basura
40. Distrito E4 – 40 Cementerio de San José de Flores
41. Distrito E4 – 41 Establecimiento Varela - Aguas Argentinas
42. Distrito E4 – 42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires Depósito Balbastro
43. Distrito E4 – 43 Usina Incineradora
44. Distrito E4 – 44 Centro Municipal de Exposiciones
45. Distrito E4 – 45 Instituto Nacional de Acción Social
46. Distrito E4 – 46 Hogar de Niñas C. Boado de Garrigos
47. Distrito E4 – 47 Cementerios de la Chacarita, Alemán y Británico

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

- 48. Distrito E4 – 48 Ex Mercado de Abasto
- 49. Distrito E4 – 49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia - Retiro
- 50. Distrito E4 – 50 Parque José Evaristo Uriburu
- 51. Distrito E4 – 51 Parque de la Ciudad
- 52. Distrito E4 – 52 Autódromo de la Ciudad Bs. As. - Oscar Antonio Gálvez
- 53. Distrito E4 – 53 Pista de Aprendizaje de Conducción de Automotor.
- 54. Distrito E4 – 54 Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo
- 55. Distrito E4 – 55 Centro Judicial
- 56. Distrito E4 – 56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors
- 57. Distrito E4 – 57 Asociación Deportiva de los Italianos en la Argentina.
- 58. Distrito E4 – 58 Club Atlético All Boys
- 59. Distrito E4 – 59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors
- 60. Distrito E4 – 60 Estadio y campo de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield.
- 61. Distrito E4 – 61 Sacachispas Fútbol Club.
- 62. Distrito E4 – 62 Club Atlético Nueva Chicago.
- 63. Distrito E4 – 63 Club Atlético Atlanta.
- 64. Distrito E4 – 64 Club Atlético Lamadrid.
- 65. Distrito E4 – 65 Club Deportivo Español.
- 66. Distrito E4 – 66 Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán
- 67. Distrito E4 – 67 Estadio Club Atlético River Plate.
- 68. Distrito E4 – 68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro.
- 69. Distrito E4 – 69 Club Comunicaciones.
- 70. Distrito E4 – 70 Base Operativa de Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires, Zona IV.
- 71. Distrito E4 – 71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

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).

Quando 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
Ordenanza N° 26.569 (1) B.M. N° 14.275 Publ. 14/4/972.

Artículo 1° - Establécese las siguientes disposiciones básicas generales, referidas a la ubicación y entorno del terreno ubicado en el Parque "Almirante Brown" cedido por Ordenanza N° 24.828⁽¹⁾ dictada en el Expediente N° 79.861/1966, a la Universidad Tecnológica Nacional, en el que dicho organismo levantará su Complejo Tecnológico Universitario, las que deberán ser tenidas en cuenta en el planteo del proyecto para dicho Complejo:

1°) Deberá observarse el recorrido del conducto pluvial que atraviesa el predio, aproximadamente en la prolongación de la calle White, y que, con un diámetro de 1,30m empalma con los dos conductos modelos N° 10 de la Av. Castañares, no pudiendo cons-

(1) Ratificadas por Ordenanza N° 34.489, B.M. N° 15.879.

truirse sobre el mismo ni sobre una franja lateral a éste de 3m de ancho cuyo eje coincidirá con el eje del conducto, a fin de permitir su mantenimiento. Dicho conducto será localizado en el terreno.

2º) El espacio verde de uso público peatonal sobre las Avdas. Castañares y Sin Nombre, linderas a la concesión, no podrá afectarse con accesos para el alumbrado, ni vehiculares, debiendo tratarse al cerramiento de la parcela en este linde, en forma tal de no crear una rotura con el ámbito espacial del entorno.

3º) El emplazamiento del Museo Tecnológico deberá proyectarse sobre la superficie del predio, vinculada a la destinada a la radicación de otros museos de carácter científico a ubicarse en el futuro y su acceso será abierto al público en general.

Artículo 2º - Fijanse para las construcciones que se levanten en el terreno de que se trata, las siguientes normas urbanísticas:

Normas de Aplicación:

1. Controles de uso y ocupación del suelo

1.1. De los usos:

a) Usos permitidos :

Establecimiento de enseñanza universitaria.

Instalaciones complementarias en los edificios.

Centro deportivo.

Museo.

b) Usos requeridos:

Estacionamiento: deberá preverse en el interior del predio para 3.000 vehículos, considerando un espacio de 25m² por cada rodado.

Deberán preverse, además, dársenas marginales a la calzada de circulación vehicular, para ascenso y descenso de los vehículos de transporte automotor general.

1.2. Del parcelamiento

La fracción de que se trata no podrá subdividirse en forma parcial o total.

1.3. De la ocupación del suelo

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

F.O.S. = 45% (cuarenta y cinco por ciento). La proyección horizontal de los edificios no podrá ocupar una superficie real o virtual mayor que el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno.

El resto, excluidas la superficie de hasta 1 (una) hectárea destinada a cubrir las necesidades de estacionamiento, la superficie ocupada por los espacios deportivos, las calles de acceso y senderos peatonales, deberá ser parqueada, libre de todo uso.

1.3.2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

F.O.T. = 2 (dos)

La superficie total edificada no podrá exceder de 2 (dos) veces la superficie total del terreno, incluida la superficie cubierta o semidescubierta destinada a estacionamiento.

1.4. De los retiros

Deberán respetarse los retiros mínimos: de 15m sobre la calle Mozart; de 10m sobre la Av. Sin Nombre (sus dos tramos) y límite en el Arroyo Cildañez entubado y de 5m en el linde con los terrenos parqueados o de uso público peatonal de propiedad municipal y conformando el total una banda perimetral que deberá forestarse en toda su superficie, con espacios apropiados para asegurar la aislación del predio desde los puntos de vista sanitario y estético. La superficie parqueada por esta banda, se computará como espacio verde parqueado.

1.5. De las circulaciones

Los accesos y egresos de rodados serán unificados y como máximo habrá dos por cada línea municipal. Estarán ubicados a no menos de 40m de la línea municipal de esquina y separados entre sí, como mínimo, a 100m. Las circulaciones vehiculares no deberán entorpecer las peatonales.

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 1.500m² 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.

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 91m² y siempre que para la misma se respeten las condiciones establecidas en la Sección 4.

5.4.4.2 Distrito I 2 Industrial Dos ⁽²⁰⁾

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 1º/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 91m².

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.

20) INTERPRETACIÓN OFICIAL:

En la publicación del texto del punto 6) se produjo una errata ya que donde se utiliza la palabra “medio” debió decir “medido”. Es necesario aclarar que, en el supuesto de destinarse la parcela a un uso no residencial permitido en el distrito resulta admisible la existencia de una vivienda como uso complementario con una superficie no mayor de 91m². Es la solución de todos los Códigos vigentes con anterioridad. Por ello, el texto del párrafo debe integrarse de la siguiente manera:

5.4.4.2 Distrito I2 (Industrial dos)

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

2) *Delimitación:* Según Plano de Zonificación.

3) *Subdivisión:* Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 3.

4) *Tejido urbano.*

a) Se permite la ocupación total de la parcela salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1. a) y b) hasta una altura de 17,50m.

En casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor que 17,50m.

Los volúmenes edificados que sobresalen de esa altura, deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = h/d = 2$$

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

Esta relación (r) también se aplicará respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela.

En todos los casos la distancia (d') no podrá ser menor que 4m.

Las alturas se medirán desde la cota de la parcela.

Por encima de las pendientes establecidas sólo podrán sobresalir antenas de uso exclusivo del inmueble y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

b) Para los locales que requieren iluminación y ventilación natural, deberán respetarse las condiciones establecidas en la Sección 4.

c) F.O.T. máximo = 2

d) F.O.S. = El que resulte de la aplicación de las normas de tejido.

5) *Usos:* Los que resulten de la aplicación del Cuadro de Usos N° 5.2.1

6) *Observaciones:* Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medido entre la intersección de la prolongación virtual de las Líneas Oficiales de esquina y el eje divisorio respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 1°/11/96.

En todas las parcelas se admite la existencia de una vivienda, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91m².

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

5.4.6 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 m² 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 0,35m², por m² 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, dárseles 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 ⁽¹⁾

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.

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%.

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

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:

Cantidad de Pisos	Cota del techo (metros)	Despeje lateral mínimo "D" (metros)
menos de 8	-	6.00
8	22.40	7.00
10	28.00	8.03
12	33.60	9.10
14	39.20	10.00
16	44.80	10.70
18	50.40	11.75
20	56.00	12.45

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 desti-

nada 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
- Confeitería, 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:

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

- 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 1.000m².
- 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:
 $R = h/d = 2$ $r = h'/d' = 5$
 Factores de ocupación (F.O.S. y F.O.T.)
 Se admitirán distintos grados de ocupación total del suelo conforme a las siguientes relaciones:

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

- en ningún caso podrá superarse el F.O.S. máximo = 40%
- La superficie libre de la parcela se destinará a espacio libre parquizado, 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⁽¹⁾:** 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);
- 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

(1) Ver Ordenanza N° 38.276, B.M. N° 1.892

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. Illía*: 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 Illía. 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 esta 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 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.

Artículo 4° - Comuníquese, etc.

5.4.6.4 Distrito U3

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).
 - Solo 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 solo 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 si 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 4.000m² 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 paramen-

tos 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 parqueadas 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 parqueados

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 solo 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, parqueizados
- 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 ⁽¹⁾

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%.

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
- 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.

(1) Ver Decretos N° 6.360 del 31/10/1979, N° 7.602 del 28/12/1979 y Ordenanza N° 35.840 del 16/6/1980.

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.

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

1) Delimitación y Zonificación: Delimitado según Plano de Zonificación y Planos N° 5.4.6.10a y 5.4.6.10b.

Comprende cuatro sectores:

Sector A Barrio Ricchieri A: Se destinará a uso residencial 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 permitirán únicamente edificios de perímetro libre.

En el Sector A:

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 30%

En el Sector B:

En el área de uso residencial: F.O.T. máximo = 1,8; F.O.S. = 40%.

En el centro educacional:

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

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

En el Sector C:

En el área de uso residencial: F.O.T. máximo = 1,6; F.O.S. = 40%.

En el área de equipamiento:
Socio comunitario: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%.
Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = 50%
Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = 50%.
Templo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = 80%.

3) Usos:

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

Usos permitidos:

- Vivienda colectiva
- Circulaciones vehiculares y peatonales
- Espacios Libres parquizados

Usos requeridos:

- Guardería
- Comercio diario
- Estacionamiento

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, asoc. 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

F.O.S. máx. = 55%

F.O.T. máx. = 4,2

Uso residencial exclusivo

Sector II:

F.O.S. máx. = 100%

F.O.T. máx. = 2

Uso comercial exclusivo

Sector III:

F.O.S. máx. = 50%
F.O.T. máx. = 0,7
Uso educacional - Escuela Primaria
Sector IV: Distrito UP de Zonificación, en un todo de acuerdo con las normas generales,
Art. 5.4.10.
Toda modificación de usos y tejido deberá contar con la aprobación del Consejo.

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 2.500m² 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 ⁽²¹⁾

- 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)

21) 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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 gra-

ficado 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 1 I - 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 165 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 Direc-

ción 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.

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 parquizadas, 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 Rovison 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 parquización.

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 autori-

dad 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 establecerá 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 20m² que incluyan sanitarios de uso público, más un área de servicios cubierta por una pérgola con la que podrá com-

Código de Planeamiento Urbano

pletarse una superficie total de 60m².

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	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD							
Correo Central y/o telégrafo y sucursales	*	*	*	*	*	*	*
Estafeta postal	*	*	*	*	*	*	*
Oficina descentralizada (R.Civil, D.G.I., etc.)	2	2	2	*	*	*	*
Oficinas públicas (con acceso de público)					*	*	
Oficinas públicas (sin acceso de público)					*	*	
Policía (Comisaría)	*	*	*		*		
COMERCIO MAYORISTA							
Sin depósito (Exposición y venta)				*	*		*
COMERCIO MINORISTA							
Almacenes navales				*	*		*
Antigüedades	*	*	*	*	*	1	*
Artículos Deportes, Armería y Cuchillería, Ortopedia, Instrum. de precisión científicos y musicales	*	*	*	*	*	1	*
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones				*	*		*
Autoservicio de alimentos	*	*	*		*		
Bazar, Platería, Cristalería, Artef. de Iluminación y del hogar	*	*	*	*	*		*
Cerrajería	*	*	*	*	*	1	*
Cuadros, marcos y espejos	*	*	*	*	*	1	*
Farmacia, herboristería	*	*	*	*	*	1	*
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos	*	*	*	*	*	1	*
Florería, plantas de interior	*	*	*	*	*	1	*
Galerías Comerciales, Autoservicio de productos no alimenticios	*	*	*	*	*	1	*
Joyería y Relojería	*	*	*	*	*	1	*
Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)				*	*		*
Máquinas de oficina				*	*	1	*
Materiales de Construcción clase I				*	*		*
Mercería, botonera, etc.,	*	*	2	*	*	1	*
Muebles de madera y mimbre				*	*	1	*
Óptica y Fotografía	*	*	*	*	*	1	*
Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes.	*	*	*	*	*	1	*
Papeles pintados, pinturerías				*	*	1	*
Paseo de compras y grandes tiendas	2	2	2	*	*	1	*
Perfumería, artículos de limpieza y tocador	*	*	*	*	*	1	*

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Código de Planeamiento Urbano

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

CUADRO DE USOS RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados, supermercados y autoservicios)	*	*	*	*	*	1	*
Quioscos	*	*	*	*	*	1	*
Reactivos, aparatos para laboratorios de análisis clínicos				*			*
Rodados, bicicletas, motocicletas.	*	*	*	*	*	1	*
Santerías, artículos de culto y rituales	*	*	*	*	*	1	*
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	*	*	*	*	*	1	
Supermercado	2	2	2	*	*		*
Textiles, pieles, cueros, art. personales, para el hogar y afines. Regalos	*	*	*	*	*	1	*
Venta de animales domésticos, específicos veterinarios, artículos para animales domésticos.				*		1	*
Vidrios y espejos	*	*	*	*		1	*
CULTURA CULTO Y ESPARCIMIENTO							
Biblioteca Central					*		*
Biblioteca local	*			*	*	1	*
Café Concert, boite, salón de baile, casas de fiestas.	2			*	*	1	*
Cancha de tenis, frontón con raqueta					*	*	
Cine, cine-teatro, teatro y auditorio				*	*	1	*
Club deportivo con instalaciones al aire libre, cancha de golf.	*			*	*		*
Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)				*	*		*
Corporaciones, Cámaras y Asociaciones profesionales				*	*	*	*
Galería de arte	*			*	*	1	*
Gimnasio	*			*	*	*	*
Interpretaciones musicales, exposiciones de artes plásticas, cine infantil y documental.	*			*	*	*	*
Acuario					C		C
Museo Clase I (Colecciones permanentes y temporarias)				C	*		*
Museo Clase II (cond. por el inmueble)				*	*	*	*
Natatorio				*	*	1	*
Pista de patinaje				*	*	1	*
Sala de ensayo para músicos, estudiantes y artistas en gral.	*			*	*	1	*
Sala de patinaje, patinaje sobre hielo	*				*	1	*
Sala de recreación				*	*	1	*
Salón de exposición				*	*	1	*
Templo	*			*			*
EDUCACIÓN							
Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales) Con o sin formación laboral	*	*	*	*			*
Escuela Infantil, Jardín Maternal	*	*	*	*	*	1	*
Instituto de investigación sin laboratorio				*	*	*	*
Institutos técnicos, academias	*	*	*	*		*	*
Jardín de Infantes	*	*	*	*			*
Escuela Primaria	*	*	*	*			*

Código de Planeamiento Urbano

CUADRO DE USOS	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
Escuela de Educación Media	*	*	*	*			*
Universitaria y Superior no universitaria				*	*	*	*
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS							
Centrales y Concentraciones telefónicas	*	*	*	*	*	*	*
Subestación transformadora de energía eléctrica	*	*	*	*	*	*	*
Planta de tratamiento de líquidos cloacales	*	*	*	*		*	*
RESIDENCIA							
Baulera	*	*	*	*		*	*
Residencia Geriátrica	*	*	*	*			*
Vivienda Colectiva	*	*	*	*		*	*
Vivienda Individual	*	*	*	*			*
SANIDAD							
Centro o servicio médico u odontológico	2	2	2	*		*	*
Clínicas, sanatorios, institutos privados				*		*	*
Instituciones de asistencia social				*		*	*
Prestación de primeros auxilios, consultorio externo	*	*	*	*	*	*	*
SERVICIOS							
Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode, inmobiliaria	*	*	*	*	*	*	*
Agencia alquiler de películas y videocasetes.	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de informaciones y noticias	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de Seguros. Casa de cambio	*	*	*	*	*	*	*
Agencia de Taxímetros y Remises con vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera	*	*	*	*	*	1	*
Agencia de trámites ante organismos administrativos	*	*	*	*	*	*	*
Alimentac. en general, cantina, restaurant, pizzería, grill	*	*	*	*	*	*	*
Banco. Casa central y sucursales	2	2	2	*	*	*	*
Oficinas crediticias, financieras y Cooperativas	2	2	2	*	*	*	*
Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería	*	*	*	*	*	1	*
Bolsa de Valores y de Comercio					*	*	
Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico excepto imprentas	*	*	*	*	*	1	*
Editorial (sin depósito ni imprenta)				*	*	*	*
Estación de radio y/o televisión	*	*	*	*	*	*	*
Estación de servicio							*
Estudio de grabación y sonido				*	*	*	*
Estudio de radio y/o televisión				*	*	*	*
Estudios y consultorios profesionales . Oficinas consultoras	*	*	*	*	*	*	*
Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)	*	*	*	*			*
Fúnebres (oficinas)				*		*	*
Fúnebres (con depósito y/o garaje)				*		1	*
Fúnebres (con garaje sin depósito)				*		1	*
Garaje	*	*	*	*	*	*	*

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Código de Planeamiento Urbano

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

CUADRO DE USOS RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
Guardería náutica				*	*		*
Albergue Transitorio				C			C
Hoteles y otros lugares de alojamiento	*	*	*	*	*	*	*
Institutos de higiene y estética, salón de belleza	*	*	*	*	*	1	*
Laboratorio de análisis clínicos	*	*	*	*		*	*
Laboratorio de análisis no industriales				*		*	*
Lavandería mecánica, autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavar, secado y planchado	*	*	*	*		1	*
Oficina comercial	*	*	*	*	*	*	*
Personales directos en general				*	*	*	*
Peletería y guardado de pieles	*	*	*	*	*	1	*
Peluquería y barbería	*	*	*	*	*	1	*
Peluquería y otros servicios para animales domésticos	*	*	*	*			*
Playa de estacionamiento	*	*		*	*	*	*
Procesamiento de datos				*	*	*	*
Receptoría de ropas para limpiar , tintorería	*	*	*	*	*	1	
Velatorios	*	*	*	*		1	*
Venta y reparación de calzado	*	*	*	*	*	1	*
TRANSPORTE							
Estación intermedia de subterráneos	*	*	*	*	*	*	*
Estación terminal de transporte pre aéreo					*	1	
Estación terminal de subterráneos				*	*		*
Expreso de carga liviana (taxiflet) con estacionamiento	*	*	*				
Garaje de línea de subterráneo	*	*	*	*	*		*
Helipuerto					*		*
Talleres de línea de subterráneos	*	*	*	*		*	*
Transporte de caudales con estacionamiento cubierto				*			*
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS							
Elaboración de helados con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Fabricación de masas y productos de pastelería	*	*	*	*	*		*
Elaboración de productos de panadería con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Elaboración de pastas frescas con venta directa al público	*	*	*	*	*		*
Fraccionamiento y/o envasados de bombones, caramelos y/o confituras	*	*	*	*	*		*
Elaboración de café, té, mate cocido para venta ambulante	*	*	*	*		*	*
TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO							
Confección de ropa de cama y mantelería				*			*
Confección de cortinas, tapicería y pasamanería	*	*	*	*			*
Talleres de bordados, vainillado, ojalado y zurcido	*	*	*	*			*
Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar	*	*	*	*			*
Acabado de tejidos de punto	*	*	*	*			*
Confección de prendas de vestir, de piel, de cuero, de impermeables y pilotos, de uniformes y accesorios, de camisas y ropa interior, sastrería	*	*	*	*			*

Código de Planeamiento Urbano

CUADRO DE USOS RUBRO	SUBDISTRITOS						
	R	R2	RC	EC	EE	C	E
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS							
Reparación de máquinas y equipos de contabilidad y computación	*	*	*	*		*	*
Armado y reparación de calculadoras y computadoras	*	*	*	*		*	*
Reparación de máquinas de escribir e instrumentos musicales							
FABRICACIÓN DE EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTÍFICO, INST. DE MEDICIÓN Y CONTROL, APARATOS FOTOGRÁFICOS Y DE ÓPTICA							
Fabricación de instrumentos y suministros para cirugía general, dental y medicinal.		*	*	*			*
Armado y reparación de instrumentos de precisión e instrumentación analítica		*	*	*			*
Fabricación de lentes, armazones y artículos oftálmicos e instrumentos ópticos para uso científico y médico.		*	*	*			*
Fabricación de artículos y aparatos de fotografía (excluido placas y papel sensible)		*	*	*			*
Fabricación de aparatos de relojería industrial, relojes eléctricos y electrónicos, a péndulo o cuerda, piezas, cajas y accesorios.		*	*	*			*
Fabricación de joyas, platerías y artículos enchapados, excepto galvanoplastia		*	*	*			*
Estampado en medallas y similares		*	*	*			*
Fabricación de joyas de fantasías y novedades, paraguas y bastones, flores y plantas artificiales		*	*	*			*

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 FOS correspondiente.

5.4.6.13 Distrito U12 - Catalinas Sur ^{(1) (2)}

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

(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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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

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 ⁽¹⁾ serán destinados a la construcción de viviendas con un área abierta para plaza pública.

5.4.6.14 Distrito U13 - Catalinas Norte ⁽²⁾

1) Delimitación: Delimitado por las Avdas. Leandro N. Alem, Eduardo Madero, Córdoba

(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°

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.

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 solo 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:

Parcelas	F.O.T.
L - 4, L - 8 y L - 12	6
L - 2, L - 5, L - 6, L - 7, L - 9 y L - 11	8

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 250m² 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 7.403,69m² 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 5.848m² surge de la sumatoria del área de la parcela I del lote 13 (superficie igual a 2.722,88m²) y de la superficie de la zona A (aproximadamente 3.125,22m²).

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 inscrita 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 sobreelevar 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 ⁽¹⁾

1) Delimitación: El Distrito U15 se halla delimitado por el eje de la Av. Presidente

(1) Ver Ordenanza N° 43.231, B.M. 18.458

Figuroa 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. ⁽²²⁾

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 Figuroa 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 2.000m², 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

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

22) INTERPRETACIÓN OFICIAL: La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536, (B.O. N° 1113)

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 cielorraso 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 5.000m², 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 ⁽²³⁾

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 450m².

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

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.

5) ANEXO

ZONA 1

Carácter urbanístico:

Residencial de alta densidad en grandes predios.

Estructura parcelaria:

Parcela mínima: 2.000m²

Frente mínimo: 30m

23) INTERPRETACIÓN OFICIAL: La Zona 2 ha sido desafectada por Ley N° 536, (B.O. N° 1113)

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.
40% y más	1,92
40% a más de 30%	2,08

F.O.S.	F.O.T.
30% a más de 23%	2,24
23% a más de 15%	2,48
15% y menos	2,80

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: $\geq 1,50m$ 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. 26/1/989.

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 solo 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 55.000m² para la guarda o estacionamiento de vehículos y 1.500m² 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 500m²

4 Superficie cubierta máxima 1.500m²

5 Superficie cubierta máxima 2.500m²

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 60m².

III. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 30m² por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Guarda o Estacionamiento Vehicular

8. Salón de 600m² 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 15.400m² 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 1.778m² que corresponden a la totalidad de la parcela 11 (720,32m²), un área de 455,30m² de la parcela 7b y un área de 0,35m² 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 ⁽²⁴⁾

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.

24) 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 Jones, 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 Avda. 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.*

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. 22/2/979

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⁽¹⁾.

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 lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para

(1) Ver Parágrafo 5.4.6.18. del Código de Planeamiento Urbano

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/m³ - 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 91m² 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 lo permitido 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/m³ - 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 91m² 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) Unicamente una vivienda por parcela como uso complementario del uso principal, con no más de 91m².

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 parquizada: Alambrado ornamental, verjas metálicas u otros materiales transparentes, con o sin muretes de mampostería de hasta 1m de altura sobre solado de acera, jardinerías 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 mismo 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, parquización 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 parquizadas podrán instalarse garitas móviles o fijas de vigilancia y contralor de planta no mayor de 3m² y altura máxima de 2,20m diseñadas en conformidad con fachadas y cercos.

5.4.6.21 Distrito U20 - Barrio Nuevo Colegiales ^{(1) (25)}

1) Delimitación: ⁽²⁵⁾

El Distrito U20 se halla delimitado por el eje de la Av. Federico Lacroze, vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal), deslinde con Distritos RUA (ex RU de AU5 y ex RU de AU3) según Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.6.21.

Norma General: El Consejo deberá emitir dictamen favorable sobre todo proyecto que involucre dos o más parcelas englobadas o se desarrolle sobre una parcela mayor de 2500m² en cualquiera de las zonas o subzonas de este distrito.

2) Zonificación: El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.

ZONA 1 - Residencial exclusivo y equipamiento

ZONA 2a - Residencial de baja densidad

ZONA 2b - Residencial de baja densidad con equipamiento comercial

ZONA 3 - Residencial de densidad media

(1) Ver Ordenanza N° 40.922, B.M. N° 17.714

ZONA 4 - Residencial de alta densidad
ZONA 5 - Zona residencial y de equipamiento
ZONA RU - Reserva Urbana

ZONAS UP

UP1 - Espacio libre - Plaza.
UP2 - Centro educacional y de esparcimiento
UP3 - Centro educacional superior
UP4 - Área de esparcimiento activo
UP5 - Área de esparcimiento - Población pasiva
UP6 - Reserva para iglesia.

3) ZONA 1 (Z1)

3.1 Delimitación: La Zona 1 se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Conde, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Conesa, eje de la calle Dorrego.

La Zona 1 se subdivide en 4 Subzonas: Z1a, Z1b, Z1c y Z1d.

3.2 Zona 1a

3.2.1 Delimitación: La Zona 1a se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Santos Dumont.

3.2.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.2.3 Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima aquella que posea una superficie igual o mayor a los 2.000m².

3.2.4 Estímulo a las grandes parcelas

Se premiará al englobamiento de parcelas con incrementos sobre el F.O.T. básico en la proporción siguiente:

Parcela	2.000 m ²		F.O.T. básico:	2,5
"	4.000 m ²	incremento	0,3	(F.O.T.: 2,8).
"	6.000 m ²	"	0,6	(F.O.T.: 3,1)
"	8.000 m ²	"	1,0	(F.O.T.: 3,5)
"	10.000 m ²	o más	1,5	(F.O.T.: 4)

3.2.5 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela F.O.S.: 25% máximo.

b) Área edificable

Retiros:

Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, 10m desde L.O.; Av. Dorrego y calles restantes, 5m desde L.O.

De líneas divisorias de Parcelas: mínimo 5m

c) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx.: 2,5

3.3 Zona 1b

3.3.1 Delimitación: La Zona 1b se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Conde, eje de la calle Concepción Arenal.

3.3.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la ciudad.

3.3.3 Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. Se admite el englobamiento parcelario.

3.3.4 Morfología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre
 Ocupación del Suelo, F.O.S. máximo 80%

Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo 1,5.

Altura máxima permitida: 12m.

3.3.5 Usos permitidos:

Comerciales, de venta de artesanías y antigüedades.

Educativos, escuela taller y de restauración.

Centro cultural y proyección de audiovisuales.

Gastronomía, hasta un máximo del 5% de la superficie total de las parcelas.

3.4 Zona 1c

3.4.1 Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por el eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, eje de la calle Concepción Arenal, y eje de la calle Conde.

3.4.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de equipamiento general de la Ciudad.

3.4.3 Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.4.4 Morfología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

Ocupación del Suelo. F.O.S. máximo 80%

Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo 1,5

Plano límite: 12m

Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada 100m² construidos.

3.4.5 Usos permitidos

Estudios de televisión, producción y post producción de películas y audiovisuales.

3.5 Zona 1d

3.5.1 Delimitación: La Zona 1d se halla delimitada por el eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Conesa, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Cap. Ramón Freire.

3.5.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media y media alta.

3.5.3 Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

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

Ocupación del Suelo. F.O.S. máximo 50%

Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo 4

Plano límite: 30m.

3.5.5 Usos permitidos:

Vivienda colectiva. Consultorios anexos a vivienda.

4) ZONA 2 (Z2)

La Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: La Zona 2a se halla delimitada por el eje de la calle Olleros, eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4 y UP5, eje de la calle B. Matienzo, UP2, eje de la calle Santos Dumont y eje de la calle Martínez según el Plano N° 5.4.6.21.

4.1.2 Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.1.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c3 (no publicado)

b) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx.= 1,5

c) Altura máxima permitida

H máx. = 9m

d) Vivienda individual: Cuando la parcela se destine a la construcción de una sola vivienda, ésta respetará únicamente el área edificable, quedando sin limitación los parámetros sobre F.O.T. y alturas máximas.

4.1.5 Usos

a) Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Servicios: estudio o consultorio anexo a vivienda.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

b) Usos requeridos

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

4.2 Zona 2b

4.2.1 Delimitación: La Zona 2b se halla delimitada por el eje de la calle Cabrera, el eje de la calle Arévalo, el eje de la calle Nicaragua y deslinde del Distrito RUA y deslinde con RU (Reserva Urbana), deslinde con UP4, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Amenábar, deslinde con Z5 y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal) según Plano N° 5.4.6.21.

4.2.2 Carácter: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.2.4 Morfología edilicia: Se admite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c1, II c2 (no publicados).

b) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx 1,5

c) Altura máxima permitida

H máx.: 9m

d) Vivienda individual

Idem Zona 2a, (4.1.4 d)

4.2.5 Usos permitidos

a) Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista:

fiambrería;

lechería;

almacén;

panadería (expendio);

quiosco;

venta diarios, revistas;

farmacia.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje.

b) Usos requeridos

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

5) Zona 3 (Z3)

5.1 Delimitación: La Zona 3 se halla delimitada:

Eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Martínez, eje de la calle Olleros, vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal) y deslinde con Z5 según Plano N° 5.4.6.21.

Eje de la calle Cabrera, eje de la calle Arévalo, deslinde con Z5 y deslinde con Distrito RUA.

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 960m².

Frente mínimo: 24m.

5.4 Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras y de perímetro libre.

5.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c3, Anexo II c4 (no publicados).

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx 2,5 .

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 18m.

d) Usos

Usos permitidos

Residencial: vivienda individual y colectiva, 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.⁽¹⁾

Usos requeridos

Guarda automóviles: 1 módulo por unidad de vivienda.

Carga y descarga: Art. 5.3.1 de este Código.

5.4.2 Edificios de perímetro libre

Únicamente en predios de 960m² de superficie y 24m mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c3 y II c4 (no publicados) y Gráfico

5.4.6.21 .

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx 3.

c) Altura máxima permitida:

H máx.: 26m

d) Usos

Usos Permitidos

Ídem edificios entre medianeras.

Usos requeridos

Ídem edificios entre medianeras.

6) Zona 4 (Z4)

6.1 Delimitación: La Zona Z4 se halla delimitada por el eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, deslinde del Distrito RUA, eje de la calle Charcas, eje de la calle Carranza y eje de la calle Paraguay según Plano N° 5.4.6.21.

6.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 Estructura parcelaria: Ídem Zona 3.

6.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

6.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el

Anexo II c1 y II c2. (no publicado)

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx 3.

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 21m.

d) Usos:

Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera.

Comercio minorista: Idem Zona 3

Servicios: Agencia comercial, Alimentación en general, Bar-Café, Banco (uno por cuadra), Financieras (una por cuadra), Copias-reproducciones, Estudios y laboratorios F.O.T.ográficos, Estación servicio, Garaje comercial (300 cocheras máximas por cuadra), Estudios y consultorios profesionales, Fúnebres (oficina), Hotel (uno por cuadra), Análisis clínicos, Laboratorio médico, Oficina comercial, Personales directos en general, Animales domésticos: Peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio), Playa 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.

Usos requeridos

Idem Zona 3

6.4.2 Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960m² de superficie y 24m de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c1 y II c2 (no publicados).

b) Superficie máxima edificable: F.O.T.: 3,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 29m

d) Usos permitidos: Idem edificios entre medianeras

Usos requeridos: Idem edificios entre medianeras

7) Zona 5 (Z5)

7.1 Delimitación: La Zona 5 se halla delimitada por: eje de la Av. F. Lacroze, deslinde con Distrito RUA, deslinde con Z3, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Carranza, eje de la calle Charcas, deslinde con Distrito RUA, eje de la Av. Santa Fe, vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal), deslinde con Z2b, eje de la Av. Dorrego, eje de la Av. Álvarez Thomas, deslinde con Z3 hasta vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre según Plano N° 5.4.6.21.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento general de la ciudad y vecinal con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: Idem Zona 3

7.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

7.4.1 Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de las parcelas: El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c1; II c2; II c3 y II c4 (no publicados) y Gráfico N° 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T.: 3,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx: 24m. Se podrá ocupar totalmente la parcela hasta 3,50m de altura.

d) Usos permitidos

Residencia: Vivienda individual, colectiva y baulera.

Comercio minorista: todos excepto Gas envasado, Materiales de construcción, Clase II y III. Supermercado Total, Vivero.

Servicios: todos excepto Estación de radio o TV, Fúnebre con depósito, Laboratorio

industrial, Velatorio.

Educación: Preescolar, Primario, Secundario, Guardería, Institutos y Academias.

Sanidad: Casa de reposo, Centro Médico, Sanatorio, Clínica, Primeros Auxilios.

Cultura y Esparcimiento: Cine, Cine-Teatro, Auditorio, Café-Concert, Salón de Fiestas, Casa de Baile, Boite, Canchas de tenis y de frontón con raqueta.

Depósito: únicamente integrados al uso principal.

Industrias: Conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

Se admiten únicamente sobre las calles Dorrego, Arévalo y sus transversales, entre Cnel. Niceto Vega y Soler.

Comercio mayorista: (Exposición y venta) conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1. Ubicación: Idem Industrias.

e) Usos requeridos: Idem Zona 3

7.4.2 Edificios de perímetro libre

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el Anexo II c1, II c2, II c3 y II c4 (no publicados) y Gráfico N° 5.4.6.21 a)

b) Superficie máxima edificable: F.O.T.: 3,8 máximo.

c) Altura máxima permitida:

H máx.: 31m

Optativamente se podrá construir un basamento cuya altura fija será de 7,50m. Hasta 3,50m se podrá ocupar totalmente la parcela.

d) Usos permitidos

Idem edificios entre medianeras

e) Usos requeridos

Idem edificios entre medianeras

8) Zona RU - Reserva Urbana

8.1 Delimitación: La Zona RU se halla delimitada por el deslinde con la zona férrea (ramal principal Mitre), deslinde con la Zona 2b, deslinde con UP4, deslinde área de FOETRA, eje de la calle J. Newbery y eje de la calle Crámer según Plano N° 5.4.6.21.

8.2 Carácter urbanístico: Zona de reserva, destinada para usos complementarios del residencial.

8.3 Estructura parcelaria: No se admite su parcelamiento

8.4 Morfología edilicia: Normas de desarrollo urbanístico a estudiar en su oportunidad.

9) ZONA UP 1

9.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle Conesa, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Zapiola y el deslinde con la fracción destinada a la estación reductora de energía eléctrica.

9.2 Carácter urbanístico: Plaza pública. Espacio verde destinado a esparcimiento público vecinal.

9.3 Estructura parcelaria: no se admite subdivisión.

10) Zona UP 2

10.1 Delimitación: La Zona UP2 se halla delimitada por el deslinde con Zona 2a, eje de la calle Conde, eje de la calle Concepción Arenal y eje de la calle Freire según Plano N° 5.4.6.21.

10.2 Carácter urbanístico: Centro Educacional y de esparcimiento vecinal.

11) Zona UP 3

11.1 Delimitación: La Zona UP3 se halla delimitada según Plano N° 5.4.6.21.

11.2 Carácter urbanístico: Centro de actividad educacional universitaria.

11.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.

11.4 Morfología edilicia:

Edificación de perímetro libre

F.O.T.: 1

F.O.S.: 40%

Retiros: de L.O. de 6m mínimo.

Opción: un 10% de la longitud de la L.E. podrá coincidir con la L.O.

12) Zona UP 4

12.1 Delimitación: La Zona UP4 se halla delimitada por el eje de la calle Conesa, deslinde con Zona 2a, eje calle Crámer, deslinde grupo habitacional de FOETRA, deslinde con RU, deslinde Zona 2b y eje Concepción Arenal excluido CEAMSE según Plano N° 5.4.6.21.

12.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento activo a nivel vecinal de uso público.

12.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.

13) Zona UP 5

13.1 Delimitación: La Zona UP5 se halla delimitada por: eje de calle Conesa, eje de la calle Benjamín Matienzo y deslinde con Z2a según Plano N° 5.4.6.21.

13.2 Carácter urbanístico: Área de esparcimiento para clase pasiva vecinal.

13.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión

14) Zona UP 6

14.1 Delimitación: La Zona UP6 se halla delimitada por el eje de la Av. ÁlvarezThomas, eje de la Av. Dorrego y deslinde con al Zona 1 según Plano N° 5.4.6.21.

14.2 Carácter Urbanístico: Destinada a la localización de una Iglesia.

14.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión

14.4 Morfología edilicia: El Consejo dictará las normas morfológicas en su oportunidad.

NORMAS ESPECIALES

a) Ordenanza N° 47.558 B.M. N° 19.743 Publ.15/3/994

Artículo 2° - Asígnese el predio catastrado como fracción "D", Manzana 88A, Sección 33, Circunscripción 17, y afectado por Ordenanza 44.762, a la plaza la zonificación UP1, quedando desafectado de la zonificación UP1 22Z1.

Artículo 3° - Dispóngase la apertura de la continuidad de la calle General Enrique Martínez, entre Santos Dumont y Concepción Arenal.

b) Ordenanza N° 50.080 B.M. N° 20.208 Publ. 19/1/1996

Artículo 1° - Desaféctase al predio catastrado como Fracción D, Manzana 88A, sección 33, Circunscripción 17 de la actual zonificación U20 - Z1.

Artículo 2° - Aféctase el predio delimitado en el artículo anterior a Urbanización Parque (UP).

Artículo 3° - Modifícase el plano de zonificación N° 5.4.6.21 del Código de Planeamiento Urbano incluyendo el Distrito UP delimitado en el artículo primero.

Artículo 4° - El Departamento Ejecutivo dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 47.558.

Artículo 5° - (*)

(*) Vetado por Art. 2° del Decreto N° 1.656/1995, B.M. N° 20.208.

c) Ley N° 450 B.O.C.B.A. N° 1025 Publ. 12/9/2000

Artículo 1° - Aféctase el predio delimitado por el eje de la Av. ÁlvarezThomas, deslinde con la Zona 5 del Distrito U20, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Conde, eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la Av. ÁlvarezThomas para el desarrollo de un área artística, cultural y educativa de gestión estatal.

25) INTERPRETACIÓN OFICIAL

Tanto el deslinde del distrito como los correspondientes a algunas de las zonas que lo componen, han quedado desactualizados por hacer referencia a distritos linderos en el momento de su incorporación al Código que han variado hasta la fecha. Es más preciso, como en la mayoría de los demás distritos, someter su delimitación al Plano de Zonificación y a su plano específico, el N° 5.4.6.21, cuya publicación se omitió la publicarse el Anexo III de la Ley N° 449 y en este Texto Ordenado se incorpora.

Por otra parte la división interna del distrito no sigue una metodología uniforme: la Zona 1 aparece como única a pesar de subdividirse luego, con el correr del texto, mientras que la Zona 2 aparece ya subdividida. Se ha unificado el criterio elaborando una grilla. Las zonas UP1 y UP6 han sido derogadas.

Asimismo se publican en este Texto Ordenado el Gráfico N° 5.4.6.21 y los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4, que en el texto aprobado por la Ley N° 449 se denominaron “Gráfico N° 5.4.6.21a” y “Anexos II c1, c2, c3 y c4 (no publicados)” respectivamente.

El cuadro que detalla el premio por englobamiento en la Zona 1a, en el punto 3.2.4, puede sintetizarse para lograr una mejor comprensión.

Por último los incisos a) y b9 del punto 13 “Normas Especiales”, correspondientes a las Ordenanzas Nros. 47.558 (B.M. N° 19.743) y 50.080 (B.M. N° 20.208) han sido eliminados puesto que sus textos están incorporados a la normativa del párrafo.

Por ello el texto del Párrafo debe integrarse de la siguiente forma:

5.4.6.21 Distrito U20 - Barrio Nuevo Colegiales ⁽¹⁾

1) Delimitación:

El Distrito U20 se halla delimitado según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.21.

Norma General: El Consejo deberá emitir dictamen favorable sobre todo proyecto que involucre dos o más parcelas englobadas o se desarrolle sobre una parcela mayor de 2.500m² en cualquiera de las zonas o subzonas de este distrito.

2) Zonificación: El Distrito U20 se divide en las siguientes zonas.

ZONA 1:

Zona 1a- Residencial exclusivo.

Zona 1b- Servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad.

Zona 1c- Equipamiento general de la Ciudad.

Zona 1d- Residencial de densidad media y alta.

ZONA 2:

Zona 2a- Residencial de baja densidad.

Zona 2b- Residencial de baja densidad con equipamiento comercial.

ZONA 3- Residencial de densidad media,

ZONA 4- Residencial de alta densidad.

ZONA 5- Zona residencial y de equipamiento.

ZONA RU- Reserva Urbana.

(1) Ver Ordenanza N° 40.922, B.M. N° 17.714.

ZONAS UP

UP2 - Centro educacional y de esparcimiento.

UP3 - Centro educacional superior.

UP4 - Área de esparcimiento activo.

UP5 - Área de esparcimiento - Población pasiva.

3) ZONA 1 (Z1)

3.1 La Zona 1 se subdivide en 4 Subzonas Z1a, Z1b, Z1c y Z1d.

3.2 Zona 1a

3.2.1 Delimitación: La zona 1a se halla delimitada por el eje de la avenida Álvarez Thomas, ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal, según Plano N° 5.4.6.21.

3.2.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.2.3 Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima aquella que posea una superficie igual o mayor a los 2.000 m².

3.2.4 Estímulo a las grandes parcelas

Se premiará al englobamiento de parcelas con incrementos sobre el F.O.T. básico en la proporción siguiente:

Parcela	Incremento	F.O.T.
2.000 m ²	-	Básico: 2,5
4.000 m ²	0,3	2,8
6.000 m ²	0,6	3,1
8.000 m ²	1	3,5
10.000 m ² o más	1,5	4

3.2.5 Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

F.O.S. máx = 25%

b) Área edificable

Retiros:

Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, 10m desde L.O.; calles restantes, 5m desde L.O.

De líneas divisorias de parcelas: mínimo 5m.

c) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx.: 2,5

3.3 Zona 1b

3.3.1 Delimitación: La Zona 1b se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal, según Plano N° 5.4.6.21.

3.3.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la ciudad.

3.3.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. Se admite el englobamiento parcelario.

3.3.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 80%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

Altura máxima permitida = 12m.

3.3.5 Usos permitidos:

Comerciales, de venta de artesanías y antigüedades.

Educativos, escuela taller y de restauración.

Centro cultural y proyección de audiovisuales.

Gastronomía, hasta un máximo del 5% de la superficie total de las parcelas.

3.4 Zona 1c

3.4.1 Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Conde, según Plano N° 5.4.6.21

3.4.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de equipamiento general de la Ciudad.

3.4.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.4.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 80%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 1,5

Plano límite: 12m.

Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada 100 m² construidos.

3.4.5 Usos permitidos

Estudios de televisión, producción y post producción de películas y audiovisuales.

3.5 Zona 1d

3.5.1 Delimitación: La Zona 1d se halla delimitada por el eje de la calle Dorrego, el eje de la calle Conesa, el eje de la calle Concepción Arenal y el eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire, según Plano N° 5.4.6.21.

3.5.2 Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media y media alta.

3.5.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.5.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Ocupación del Suelo:

F.O.S. máx. = 50%

Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 4

Plano límite: 30m.

3.5.5 Usos permitidos:

Vivienda colectiva. Consultorios anexos a vivienda.

4) ZONA 2 (Z2)

La Zona 2 se subdivide en 2 Subzonas: Z2a y Z2b.

4.1 Zona 2a

4.1.1 Delimitación: La Zona 2a se halla delimitada por los ejes de las calles Gral. Enrique Martínez, Olleros, Crámer, Jorge Newbery, deslinde con las zonas RU, UP4 y UP5, eje de la calle Benjamín Matienzo, deslinde con la Zona UP2 y eje de la calle Santos Dumont, según Plano N° 5.4.6.21.

4.1.2 Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.1.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.4.6.21c3.

b) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx. = 1,5

c) Altura máxima permitida

H máx. = 9m.

d) Vivienda individual: Cuando la parcela se destine a la construcción de una sola vivienda, ésta respetará únicamente el área edificable (punto 4.4.2), quedando sin limitación los parámetros sobre F.O.T. y alturas máximas.

4.1.5 Usos

a) Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Servicios: estudio o consultorio anexo a vivienda.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

b) Usos requeridos

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

4.2 ZONA 2b

4.2.1 Delimitación: La Zona 2b según Plano N° 5.4.6.21 se halla delimitada por:

• *El eje de la calle José A. Cabrera, el eje de la calle Arévalo, el eje de la calle Nicaragua y el eje de la calle Fitz Roy.*

• *Deslinde con RU (Reserva Urbana), eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal,*

eje de la calle Amenábar, deslinde con Z5 y vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal)

4.2.2 *Carácter: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.*

4.2.3 *Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión de las parcelas existentes.*

4.2.4 *Morfología edilicia: Se admite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.

b) Superficie máxima edificable

F.O.T. máx. = 1,5

c) Altura máxima permitida

H máx.: 9m.

d) Vivienda individual

Idem Zona 2a, (4.1.4 d)

4.2.5 *Usos permitidos*

a) Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera.

Comercio minorista:

fiambrería;

lechería;

almacén;

panadería (expendio);

quiosco;

venta diarios, revistas;

farmacia.

Educación: preescolar y primaria, guardería.

Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje.

b) Usos requeridos

Un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda.

5) ZONA 3 (Z3)

Delimitación: La Zona 3 según Plano N° 5.4.6.21 se halla delimitada por:

- *La línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas (vereda norte) entre las calles Santos Dumont y la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze por esta línea de fondo hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Crámer por esta línea de fondo hasta el eje de la calle Olleros, eje de la calle Olleros, eje de la calle General Enrique Martínez, eje de la calle Santos Dumont hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas.*
- *Línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega (vereda noroeste) entre las calles Fitz Roy y Arévalo, eje de la calle Arévalo, eje de la calle José A. Cabrera y eje de la calle Fitz Roy hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega.*

- Eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Amenábar y eje de la calle Dorrego.

5.2 *Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial.*

5.3 *Estructura parcelaria para edificios entre medianeras parcela mínima: la existente.*

Para edificios de perímetro libre parcela mínima: Superficie 960 m² y frente mínimo: 24m.

5.4 *Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras y de perímetro libre.*

5.4.1 *Edificios entre medianeras*

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c3 y c4.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 2,5

c) Altura máxima permitida:

H. máx.: 18m.

d) Usos

Usos permitidos

Residencial: vivienda individual y colectiva.

Comercio minorista: ídem Zona 2b, productos de abasto, ferretería.

Servicios: consultorio y estudios profesionales;

Garaje comercial;

playas de estacionamiento;

lavandería - tintorería (receptoría);

personales directos; peluquería;

Educación: preescolar - primaria; secundaria; guardería.

Sanidad: centro médico; casa de reposo; laboratorio médico.

Esparcimiento: canchas de tenis y de frontón con raqueta.

Usos requeridos

Guarda automóviles: 1 módulo por unidad de vivienda.

Carga y descarga: Art. 5.3.1 de este Código.

5.4.2 *Edificios de perímetro libre*

Únicamente en predios de 960m² de superficie y 24m mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela

El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c3 y c4 y en el Gráfico N° 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx.: 3

c) Altura máxima permitida: H máx.: 26m.

d) Usos

Usos Permitidos

Idem edificios entre medianeras.

Usos requeridos

Idem edificios entre medianeras.

6) ZONA 4 (Z4)

6.1 *Delimitación: La zona Z4 se halla delimitada por el eje de la calle Nicaragua, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Ángel J. Carranza, eje de la calle Charcas, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Paraguay y eje de la calle Fitz Roy, según Plano N° 5.4.6.21.*

6.2 *Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.*

6.3 *Estructura parcelaria: Idem Zona 3.*

6.4 *Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.*

6.4.1 *Edificios entre medianeras*

a) *Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.*

b) *Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 3*

c) *Altura máxima permitida:*

H. máx.: 21 m.

d) *Usos:*

Usos permitidos

Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera.

Comercio minorista: Idem Zona 3

Servicios: Agencia comercial; Alimentación en general; Bar-Café, Banco (uno por cuadra); Financieras (una por cuadra); Copias-reproducciones; Estudios y laboratorios fotográficos; Estación de servicio; Garaje comercial (300 cocheras máximas por cuadra); Estudios y consultorios profesionales; Fúnebres (oficina); Hotel (uno por cuadra); Análisis clínicos; Laboratorio médico; Oficina comercial; Personales directos en general; Animales domésticos: peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio); Playa de estacionamiento; Procesamiento de datos - tabulación.

Sanidad: Casa de reposo; Centro médico; Sanatorio; Clínica; Institutos privados; Primeros Auxilios.

Educación: Preescolar, primaria y secundaria (con internado o no). Guardería, Institutos y Academias.

Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta ⁽¹⁾.

Usos requeridos

Idem Zona 3

6.4.2 *Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de 960m² de superficie y 24m de frente.*

a) *Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1 y c2.*

(1) Ver Resolución N° CPU A-46/982, B.M. N° 16.885.

b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máx. = 3,5

*c) Altura máxima permitida:
H. máx.: 29m.*

d) Usos permitidos: Idem edificios entre medianeras

e) Usos requeridos: Idem edificios entre medianeras

7) ZONA 5 (Z5)

7.1 Delimitación: La Zona 5 se halla delimitada por: eje de la Av. Córdoba, eje de la Av. Federico Lacroze, eje de la calle Crámer, eje de la calle Olleros hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Crámer; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas (acera norte), por ésta hasta el eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Santos Dumont, eje de la Av. Álvarez Thomas, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Conesa, eje de la calle Tte. B. Matienzo, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer, eje de la calle Dorrego, eje de la calle Amenábar hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Dorrego (acera noroeste) entre la calle Amenábar y Zapata, vías del Ferrocarril Gral. Bartolomé Mitre (ramal principal), eje de la Av. Santa Fe, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Ángel J. Carranza, eje de la calle Paraguay, eje de la calle Arévalo hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Cnel. Niceto Vega (acera noroeste), por ésta hasta la intersección con la calle Fitz Roy y eje de la calle Fitz Roy hasta su intersección con el eje de la Av. Córdoba, según Plano N° 5.4.6.21.

7.2 Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento general de la ciudad y vecinal con viviendas de alta densidad.

7.3 Estructura parcelaria: Idem Zona 3.

7.4 Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

7.4.1 Edificios entre medianeras.

a) Ocupación del suelo de las parcelas: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4 y en el Gráfico 5.4.6.21.

*b) Superficie máxima edificable:
F.O.T. máx. = 3,5*

*c) Altura máxima permitida:
H. máx. = 24m.*

Se podrá ocupar totalmente la parcela hasta 3,50m de altura.

d) Usos permitidos

Residencia: Vivienda individual, colectiva.

Comercio minorista: todos excepto Gas envasado, Materiales de construcción Clase II y III, Supermercado Total y Vivero.

Servicios: todos excepto Estación de radio o TV, Fúnebre con depósito, Laboratorio industrial y Velatorio.

Educación: Preescolar, Primario, Secundario, Guardería, Institutos y Academias.

Sanidad: Casa de reposo, Centro Médico, Sanatorio, Clínica, Primeros Auxilios.

Cultura y esparcimiento: Cine, Cine-Teatro, Auditorium, Café-Concert, Salón de Fiestas, Casa

de Baile, Boite, Canchas de Tenis y de Frontón con Raqueta.

Depósito: únicamente integrados al uso principal.

Industrias: Conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

Se admiten únicamente sobre las calles Dorrego, Arévalo y sus transversales, entre Cnel. Niceto Vega y Soler.

Comercio mayorista: (Exposición y venta) conforme a lo permitido según el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1. Ubicación : Idem Industrias.

e) Usos requeridos: Idem Zona 3

7.4.2 Edificios de perímetro libre

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en el Planos N° 5.4.6.21 c1, c2, c3 y c4 y en el Gráfico N° 5.4.6.21.

b) Superficie máxima edificable:

F.O.T. máx. = 3,8

c) Altura máxima permitida:

H máx. = 31m.

Opativamente se podrá construir un basamento cuya altura fija será de 7,50m. Hasta 3,50m se podrá ocupar totalmente la parcela.

d) Usos permitidos

Idem edificios entre medianeras

e) Usos requeridos

Idem edificios entre medianeras

8) ZONA RU - Reserva Urbana

8.1 Delimitación: La Zona RU se halla delimitada por el deslinde con las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre (ramal principal), deslinde con la Zona 2b, eje de la calle Crámer, eje de la calle Santos Dumont, deslinde con UP4, deslinde con la Zona 2a (área de FOETRA), eje de la calle J. Newbery y eje de la calle Crámer, según Plano N° 5.4.6.21.

8.2 Carácter urbanístico: Zona de reserva, destinada para usos complementarios del residencial.

8.3 Estructura parcelaria: No se admite su parcelamiento

8.4 Morfología edilicia: Normas de desarrollo urbanístico a estudiar en su oportunidad.

9) ZONA UP 2

9.1 Delimitación: La Zona UP2 se halla delimitada por el deslinde con la Zona 2a, eje de la calle Conde, eje de la calle Concepción Arenal y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire según Plano N° 5.4.6.21.

9.2 Carácter urbanístico: Centro Educativo y de esparcimiento vecinal.

10) ZONA UP 3

10.1 Delimitación: La Zona UP3 se halla delimitada según Plano N° 5.4.6.21.

10.2 *Carácter urbanístico: Centro de actividad educacional universitaria.*

10.3 *Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.*

10.4 *Morfología edilicia:*

Edificación de perímetro libre

F.O.T.: 1

F.O.S.: 40%

Retiros: de L.O. de 6m mínimo.

Opción: un 10% de la longitud de la L.E. podrá coincidir con la L.O.

11) ZONA UP 4

11.1 *Delimitación: La Zona UP4 se halla delimitada por el eje de la calle Conesa, deslinde con Zona 2a, eje de la calle Crámer, deslinde con la Zona 2a, deslinde con RU, eje de la calle Santos Dumont, eje de la calle Crámer, eje de la calle Concepción Arenal excluida la Estación de transferencia de basura, según Plano N° 5.4.6.21.*

11.2 *Carácter urbanístico: Área de esparcimiento activo a nivel vecinal de uso público.*

11.3 *Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.*

12) ZONA UP 5

12.1 *Delimitación: La Zona UP5 se halla delimitada por: eje de la calle Conesa, eje de la calle Benjamín Matienzo y deslinde con la Zona 2a según Plano N° 5.4.6.21.*

12.2 *Carácter urbanístico: Área de esparcimiento para clase pasiva vecinal.*

12.3 *Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión*

13) NORMAS ESPECIALES

a) Ley N° 450 B.O.C.B.A. N° 1025 Publ. 12/9/2000

Artículo 1° - Aféctase el predio delimitado por el eje de la Av. Álvarez Thomas, deslinde con la Zona 5 del Distrito U20, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Conde, eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la la Av. Álvarez Thomas para el desarrollo de un área artística, cultural y educativa de gestión estatal.

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, deslinde 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

Ordenanza N° 35.375 B.M. N° 16.166 Publ. 11/12/978

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.

5.4.6.23 Distrito U22 ⁽¹⁾

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, 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 1.500m² 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.

(1) Ver Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918.

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 Avenida 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/m³ - Valores máximos permitidos".

4.5.2 Usos complementarios permitidos

a) Depósitos complementarios de la industria. Se regirán por las disposiciones que regulen la actividad principal.

b) Otras actividades complementarias. Se regirán por las disposiciones que regulen la actividad principal. Se admite como uso complementario una vivienda por parcela, con

superficie no mayor de 91m² 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 250m² 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 30m² 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 500m² 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 25m² 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 91m², la cual deberá desarrollarse en planta alta.

6) NORMAS ESPECIALES

Ordenanza N° 34.597, B.M. N° 15.918 Publ. 11/12/978

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 ⁽¹⁾.

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° 62.578/960).

5.4.6.24 Distrito U23 - Barrio Nuevo Belgrano

1) Delimitación: El Distrito U23 se halla delimitado por las calles La Pampa, la Av. Pte. Figueroa Alcorta, la calle Monroe y las vías del ferrocarril Bartolomé Mitre. Plano N° 5.4.6.24 a).

2) El suelo del Distrito U23 se divide en las siguientes zonas:

(1) Ver Parágrafo 5.4.6.23 del Código de Planeamiento Urbano

- Zona 1** - Vivienda individual
- Zona 2** - Vivienda colectiva
- Zona 3** - Equipamiento administrativo financiero - comercial con vivienda.
- Zona 4** - Equipamiento comercial, servicios y artesanías.
- Zona 5** - Residencial en grandes predios.
- Zona 6** - Equipamiento servicios y recreación.
- Zona 7** - Según Ordenanza N° 29.468 B.M. N° 14.878
- Zona 8** - Conjunto Urbano Pampa.
- Zona 9** - Equipamiento Educacional
- Zona 10** - Reserva para futuro desarrollo urbanístico, compatible con el carácter del barrio.

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, Dragones, Echeverría y Ramsay.

4.1 Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda individual (sinónimo: vivienda unifamiliar, casa de familia).

4.2 Estructura parcelaria:

Parcela mayor: superficie mínima: 450m². Frente mínimo: 14m

Parcela menor: la que no reúne las condiciones para ser encuadrada como mayor.

4.3 Morfología: Se admiten edificios de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

4.3.1 Edificación en parcela mayor

- Edificio de perímetro libre.

La ocupación del suelo podrá alcanzar el 40% de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios con relación a los divisorios.

La altura y la superficie edificable son libres y surgirán del proyecto adoptado para lograr una vivienda unifamiliar.

- Edificio de perímetro semilibre.

Ante la existencia de edificios en predios linderos, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral que será igual a la sumatoria de los dos retiros laterales (6m mínimo).

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 Sucre, Migueletes, La Pampa y Cazadores; la calle Sucre, Húsares, La Pampa y Castañeda.

5.2 Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva (sinónimo: vivienda

multifamiliar, casa de departamentos).

5.3 Estructura parcelaria

Parcela mayor: Superficie mínima: 960m². Frente mínimo: 24m

Parcela menor: la que no reúna las condiciones para ser encuadrada como parcela mayor

5.4 Morfología: Se admiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

5.4.1 Edificación en parcela mayor

Se admiten únicamente edificios de perímetro libre y la edificación podrá ocupar hasta un máximo del 30% del suelo de la parcela y se ubicará dentro del área edificable limitada por los retiros según diagrama Anexo IIc (5.4.6.24 c).

La altura máxima permitida será de 21m, siendo la superficie edificable máxima la que surja de aplicar las normas de altura y uso del suelo.

De existir edificios linderos de altura similar se permitirá optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, manteniendo el retiro sobre el otro lateral, cuya magnitud será igual a la sumatoria de los dos retiros exigidos mínimos.

5.4.2 Edificación en parcela menor

Se admiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre.

La superficie máxima edificable será F.O.T.: 1. El volumen edificable máximo estará dado por la ocupación del suelo, determinada únicamente por los retiros exigidos según figura Anexo IIc (5.4.6.24 c), y por la determinada por el F.O.T.

5.4.3 Usos (ver Anexo IIb)

6) Zona 3

6.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Monroe, Montañeses, Blanco Encalada, Av. Del Libertador, Olazábal y Montañeses, y por las calles La Pampa y Migueletes.

6.2 Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, financiero - comercial y vivienda colectiva.

6.3 Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie mínima: 960m². Frente mínimo: 24m

Parcela menor: la que no reúna las condiciones para ser encuadrada como parcela mayor.

6.4 Morfología: Se admiten edificios entre medianeras, basamentos y perímetro libre.

En las parcelas frentistas a la Av. Del Libertador, se podrá alcanzar el plano límite de edificación de 38m para edificios entre medianeras y de perímetro libre. Se deberá cumplir con el punto 4.11.

6.4.1 Edificación en parcela mayor

El volumen edificable estará limitado por las alturas límites permitidas, de 21m para la edificación de perímetro libre y 7,50m para basamento y entre medianeras además por la ocupación del suelo, que podrá llegar al 30% máximo.

Dicha ocupación del suelo deberá ubicarse dentro del área determinada por los retiros mínimos exigidos, con relación a los divisorios de la parcela tal como se grafican en figura del Anexo II d (5.4.6.24 d).

Ante la existencia de edificios linderos, construidos entre medianeras y con el fin de evitar la visualización de los mismos, se podrá adosar el nuevo edificio sobre la divisoria existente, manteniendo sobre la otra divisoria lateral un retiro que resulte de la sumatoria de los exigidos para edificios de perímetro libre.

6.4.2 Edificación en parcela menor

La edificación entre medianeras, que en ellas se admite, tendrá una altura máxima de 7,50m y se ubicará dentro del área edificable determinada por los retiros de la edificación con relación a las divisorias.

6.4.3 En la manzana delimitada por la Av. Del Libertador, Mendoza, Migueletes y Olazábal, el establecimiento educacional existente se mantendrá como uso conforme a las normas, pero en caso de solicitarse ampliaciones, modificaciones o todo tipo de obra nueva que altere el diseño actual, deberá contar con la aprobación correspondiente dictándose en esa oportunidad normas particularizadas.

7) Zona 4

7.1 Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Monroe, Montañeses y vías del Ferrocarril Bartolomé Mitre.

7.2 Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial, servicios, artesanías, con vivienda complementaria.

7.3 Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

7.4 Morfología: Se admiten los edificios de perímetro libre, basamento y entre medianeras. Los edificios entre medianeras y los basamentos tendrán una altura máxima de 7,50m y deberá respetar los retiros mínimos exigidos y graficados en la figura del Anexo IIc (5.4.6.24 c) Zona 2 (para Perímetro Libre) y Figura del Anexo II d (5.4.6.24 d), Zona 4 (Entre Medianera y Basamento).

La proyección de la edificación de perímetro libre podrá alcanzar una máxima ocupación del suelo del 30% de la parcela, respetando los retiros graficados en diagrama anexo de la edificación con relación a los divisorios (semejante Zona 1).

Se admite adosar el edificio a construirse sobre muro divisorio existente lindero, en forma similar a lo dispuesto para las Zonas 2 y 3.⁽¹⁾

8) Zona 5⁽²⁾

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.

10) Zona 7

Según Ordenanza N° 29.468 (Área delimitada por las calles Blanco Encalada, Olazábal, Montañeses y Av. Del Libertador).

1) De los usos permitidos: Se indican en el Cuadro del punto 4, 1.

2) Tipología edilicia:

Podrán construirse sólo edificios de perímetro libre.

2.1 Disposiciones Particulares.

■ En el Distrito considerado, podrán construirse sólo edificios de perímetro libre; entiénden-

(1) Ver Ordenanza N° 39.836, B.M. N° 17.300 y Ordenanza N° 40.693, B.M. N° 17.602.

(2) Ver Resolución CPU-A-46/982, B.M. N° 16.885.

dase como tales aquellos cuyos paramentos verticales que no pertenezcan al basamento permitido, se hallen separados de los ejes divisorios entre predios.

2.1.1 Ocupación del predio

a) Generalidades, Basamento:

El basamento sobre el cual podrán apoyarse los edificios de perímetro libre, ocupará una superficie máxima, limitada por los ejes divisorios de predios, las líneas oficiales y la Línea Interna de Basamento hasta una altura máxima de 4,50m medida sobre la cota de nivel más alta de la manzana que será determinada por la Dirección de Catastro.

b) Factor de ocupación total (F.O.T.)

F.O.T. = 3 (tres)

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

En los edificios en que se ubiquen distintas actividades en una misma planta, cualquiera sea ésta, el F.O.S. aplicable para la planta será el que corresponda a la actividad más restringida.

Los factores de ocupación para cada uso son los que se indican en el Cuadro del punto 4.

2.1.2 Altura

La altura de los edificios estará limitada por los siguientes parámetros:

a) Por la relación (R) entre la altura del frente principal construido sobre la línea municipal o retirado de la misma y la distancia desde éste, al eje de la vía pública.

$$R = \frac{h}{d} = 2,6$$

b) Por la relación (R1) sobre la altura de paramento que enfrente al espacio libre de manzana y la distancia entre ese frente y la Línea de Frente Interno opuesta al mismo.

$$R1 = \frac{h1}{d1} = 1,1$$

Siendo h1 = altura del paramento vertical que enfrente al espacio libre de manzana.

d1 = la distancia desde el mismo paramento a la línea de frente interno, opuesta al mismo.

c) Por la relación (R2) entre la altura de los paramentos laterales y la distancia de éstos a los ejes divisorios laterales del predio.

$$R2 = \frac{h2}{d2} = 5,2$$

Siendo h2 = altura de los paramentos laterales del edificio.

d2 = distancia desde esos paramentos a los ejes divisorios del predio; distancia que en ningún caso podrá ser inferior a 6m.

d) Por la relación entre altura y separación de los paramentos enfrentados, de distintos cuerpos o volúmenes construidos en la misma parcela.

$$R3 = \frac{h3}{d3} = 1,1$$

Siendo h3 = altura de los paramentos enfrentados de distintos cuerpos o volúmenes construidos en la misma parcela.

d3 = distancia entre los paramentos mencionados, cuya medida no podrá ser inferior a 6m

Si los paramentos enfrentados, en toda su altura, pertenecieran a una misma unidad funcional independiente y su altura fuera < 9,5m, la relación R3 podrá aumentarse a

$$\frac{h3}{d3} = 1,5$$

En este caso, la distancia d3 no podrá ser inferior a 4m.

De todas estas relaciones, regirá aquella que determine la menor altura.

Todas las alturas se medirán a partir de la cota de nivel más alta de la manzana, determinada por la Dirección de Catastro.

2.1.3 Condiciones de habitabilidad.

2.1.3.1 Espacios aptos para proporcionar iluminación y ventilación.

Los ambientes que requieran iluminación y ventilación naturales, recibirán las mismas de los espacios libres descubiertos que a continuación se detallan:

a) De la vía pública.

b) De los que se obtenga de las separaciones de los edificios respecto a las divisorias laterales de la parcela.

c) Del espacio libre de manzana o del centro libre de manzana.

d) De los espacios originados entre los distintos cuerpos o volúmenes construidos en la misma parcela, que cumplan con la relación R3 según el 2.1.2 d).

e) De los patios laterales de frente o contrafrente, uno de cuyos lados "a" deberá ser abierto a los espacios mencionados en los puntos a), b) y c) de este mismo párrafo y siempre que la profundidad "p" de estos patios, respecto al paramento en que se practiquen, sea tal que

$$p < \frac{a}{2}$$

2.1.3.2 Iluminación y ventilación de locales en el basamento.

a) Locales de permanencia prolongada.

Los ambientes de permanencia prolongada (dormitorios, salas de estar, de estudio o de trabajo) recibirán iluminación y ventilación de los espacios libres del frente o contrafrente, o del resultante de aplicar el inciso d) de 2.1.3.

b) Locales de permanencia transitoria.

Los locales de permanencia transitoria como cocinas, baños, pasillos, antecocinas y todos los que se clasifican como de 2ª clase en el Código de la Edificación vigente, podrán iluminar y ventilar a patios, cuyas dimensiones serán determinadas por la relación:

$$R4 = \frac{h4}{d4} = 5$$

Siendo h4 = altura del basamento.

d4 = distancia entre los parámetros del patio que se enfrentan entre sí.

d4 mínimo = 3m y la superficie mínima del patio igual a 16 m²

2.1.4 Construcciones permitidas sobre la altura máxima.

2.1.4.1 Caso General

Por sobre la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en 2.1.2 sólo podrán sobresalir conductos, chimeneas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento o similares, en los casos que sean exigidos por razones de seguridad, o se justifiquen técnicamente a juicio de la Dirección.

2.1.4.2 Caso particular.

La altura máxima determinada según los parámetros que se indican en 2.1.2, podrá incrementarse en 5,60m, si la planta baja quedara libre de todo uso que no fuera espacio libre parqueizado, logrando la total intercomunicación del centro libre de manzana con la vía pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones horizontales y verticales en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho del lote ni encerrar más de un 15% de la superficie total de dicha planta medida desde la L.O. hasta la "línea de frente interno".

3 Requerimiento de estacionamiento.

Las exigencias para cada uso son las que se indican en el Cuadro del punto 4.

4 Cuadro de usos permitidos y requerimientos de estacionamiento.

Usos permitidos	F.O.S. max%	Requerimientos de estacionamiento
Comercio minorista		
<ul style="list-style-type: none"> Almacén, despensa, carnicería, lechería, despacho de pan, frutería y verdulería, rotisería, fiambrería, perfumería, librería y papelería, mercería. <p><i>Localización no más de un local por predio. Sup. Cub. max. 70 m²</i> <i>Máximo desarrollo sobre Línea Municipal 10m</i></p>	-	-

Usos permitidos	F.O.S. max%	Requerimientos de estacionamiento
● Farmacia (Sup. cub. max. 500 m ²)	-	-
● Quiosco de diarios.	-	-
● Cigarrería y tabaco, lotería quiosco. <i>El comercio minorista no podrá ubicarse con frente a Av. Del Libertador.</i>	-	-
Educación		
● Guardería (Sup. cub. max. 300m ² en unidades no mayores de 75 m ² contando con igual superficie descubierta en el mismo nivel).	50	- 1 módulo cada cuatro docentes o profesionales.
Residencia		
● Vivienda individual	50 con lado menor; igual o mayor a 2,5	- 1 espacio de 15m ² como mínimo
● Vivienda colectiva	50 cada 3 unidades. - Unidades de más de 60 a 90 m ² : 1 módulo cada 2 unidades. - Unidades de más de 90 m ² : 1 módulo por unidad	- Unidades hasta 60m ² : 1 módulo
Servicios		
● Estudio y consultorio profesionales	60	- 1 módulo por unidad locativa
● Garaje privado limitado a estacionamientos requeridos	100	-

5 Control de parcelamiento

Los predios a surgir por subdivisión parcelaria tendrán un frente mínimo de 23m y una superficie no inferior a 650m²

6 Normas especiales para conjunto habitacional.

Si se destinara toda la manzana, sin subdividirla, a la construcción de un único conjunto habitacional, el punto 5 no tendrá vigencia debiéndose respetar todas las demás disposiciones.

En cuanto al ítem b) de 2.1.1 el F.O.T. podrá aumentarse a 3,5, siempre que el anteproyecto del conjunto merezca la aprobación y del Consejo y que se provea el equipamiento residencial con guardería cuya superficie mínima se obtendrá de la siguiente relación:

0,14m² por m² de superficie residencial, en unidades no mayores de 75m², contando con igual superficie descubierta en el mismo nivel.

En este caso el comercio minorista podrá resolverse en forma agrupada.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) para conjunto habitacional:

F.O.S. = 30% (treinta por ciento)

El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder del 30% (treinta por ciento) de la superficie total de la manzana, el resto será destinado a espacio libre parquizado.

7 De las circulaciones

Los accesos vehiculares situados sobre la Av. Del Libertador y las calles Olazábal y Blanco Encalada deberán estar ubicados a una distancia no menor de 15m de la intersección de las líneas oficiales de cada una de dichas calles con la Av. Del Libertador.

Los vehículos deberán entrar y salir del predio en marcha hacia delante. Este requisito no será exigido para el garaje privado de vivienda individual.

En caso de construcción de vivienda colectiva, la circulación vehicular no deberá cruzar ni interrumpir la red peatonal de acceso a las mismas.

Si se destina toda la manzana a la construcción de un único conjunto habitacional, no podrá haber accesos y egresos vehiculares sobre la Av. Del Libertador.

8 De los retiros

La edificación se deberá retirar como mínimo 5m de la L.O. frente a las calles Olazábal, Montañeses y Blanco Encalada.

De la Línea Oficial, correspondiente a la Av. Del Libertador, sólo se deberá retirar 5m el fuste de las torres, pudiéndose avanzar hasta la L. O. con el basamento.

11) Zona 8

Conjunto Pampa.

12) Zona 9

Zona destinada a equipamiento educacional y se rige por normas particularizadas dictadas con ese único fin.

13) Zona 10

Área reservada para futuro desarrollo del Distrito, compatible con el carácter del mismo.

14) No serán de aplicación los términos del listado 6.1.2 en lo referente a la distancia de L.E. a eje de calle Olazábal entre la Av. Del Libertador hasta la calle Dragones.

ANEXO IIB

Zona Z1

Carácter urbanístico: Residencial exclusivo (vivienda individual)

Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie: 450m² mínima. Frente mínimo: 14m

Parcela menor: Superficie: las subsistentes. Frente mínimo: los subsistentes.

Morfología edilicia:

Edificación en parcela mayor:

F.O.T.: libre

F.O.S.: hasta 40% (según retiros obligatorios).

Altura máxima en parcela mayor: libre

Altura máxima en parcela menor: 9m

Edificación en parcela menor:

F.O.T.: Máximo 0,8

F.O.S.: hasta 40% (según retiros obligatorios)

Altura máxima: 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: 60m² (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; rivotla hasta encuentro Línea Divisoria y Línea de Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

Zona Z2

Carácter urbanístico: Residencial con equipamiento

Estructura parcelaria:

Parcela mayor: Superficie: 960m² mínima. Frente mínimo: 24m

Parcela menor: Superficie: las subsistentes. Frente mínimo: las subsistentes

Morfología edilicia:

Edificación en parcela mayor:

F.O.T.: libre

F.O.S.: hasta 30% debiendo cumplir con retiro obligatorio, Planta Baja libre obligatoria

Altura máxima: 21.00m

Edificación en parcela menor:

F.O.T.: máximo 1

F.O.S.: según retiros obligatorios

Altura máxima: según F.O.T. y F.O.S.

Retiros de edificios (casos típicos): Según diagrama anexo IIc (5.4.6.24 c)

Usos

Permitidos:

a) vivienda colectiva

b) vivienda individual

c) comercial minorista de abastecimiento y servicios del hogar y sus ocupantes

e) consultorio o estudio de ocupantes a) y b)

Requeridos (mínimo para guarda, etc.): 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 Línea de Edificación; a partir de allí: altura = 2m cerco vivo.

Zona Z3

Carácter urbanístico: equipamiento administrativo financiero, comercial y/o vivienda colectiva.

Estructura Parcelaria:

Parcela mayor: Superficie: 960m² mínima. Frente máximo: 24m

Parcela menor: Superficie: las subsistentes. Frente máximo: las subsistentes

Morfología Edilicia:

Edificación en parcela mayor:

F.O.T.: libre

F.O.S.: hasta 30% (según retiros obligatorios).

Altura fija: 7,50m (edificios entre medianeras y basamentos).

Altura máxima: 21m (edificios de perímetro libre).

Edificación en parcela menor:

F.O.T.: libre

F.O.S.: según retiros obligatorios

Altura máxima: 7,50m

Retiros de edificios (casos típicos): según diagrama anexo II d (5.4.6.24 d).

Usos

Permitidos:

a) Comercial minorista de abastecimiento y servicios del hogar y de sus ocupantes;

b) Oficina en general;

c) Vivienda colectiva;

- d) Vivienda individual;
- e) Consultorio o estudio de ocupantes de c) y d);
- f) Clínica o sanatorio;
- g) Escuela o colegio con internado, guardería, preescolar, primaria, secundaria, institutos técnicos o academias. Se prohíben accesos sobre la Av. Del Libertador.
- h) Bancos;
- i) Vivienda de servicio (a, b, c, d, f, g, h): superficie máxima 60m².
- j) Canchas de tenis y de frontón con raqueta⁽¹⁾
- k) Baulera.
- l) Abastecimiento y servicio.
Del hogar: decoración, limpieza, equipamiento y mantenimiento.
De los ocupantes del hogar: alimentación, vestuario, higiene personal, recreación hogareña.
Requeridos: (mínimo para guarda, etc.) 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 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 lajas móviles en canalización común rellena de arena gruesa.

Zona Z4

- Carácter Urbanístico: Equipamiento comercial, servicios y artesanías (vivienda complementaria).
- Estructura Parcelaria: No se admite subdivisión parcelaria.
- Morfología Edilicia:
- Edificación entre Medianeras y Basamento:
- F.O.T.: libre
- F.O.S.: (según retiros obligatorios).
- Altura máxima: 7,50m
- Edificación Perímetro Libre:
- F.O.T.: libre
- F.O.S.: hasta 30% (según retiros obligatorios).
- Altura máxima: 21m
- Retiros de edificios (casos típicos):
- Perímetro Libre: según diagrama anexo IIc Zona 2 (5.4.6.24c).
- Entre Medianeras y Basamento: según diagrama anexo IIId Zona 4 (5.4.6.24d).
- Usos
- Permitidos:
- a) Comercial mayorista: exposición y venta, sin depósito.
 - b) Comercial minorista;
 - c) Depósitos integrados a (a) y (b) Clase 4, 5 y 6;
 - d) Industrial: Idem Distrito E3;
 - e) Vivienda individual;
 - f) Servicios;
 - g) Vivienda colectiva por sobre cota basamento;
 - h) Oficinas;
 - i) Canchas de tenis y de frontón con raqueta ⁽¹⁾
 - j) Baulera.

(1) Ver Resolución CPU A-46/982 B.M. N° 16.885

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 vereda.

Banquinas: sustituidas por aberturas para el arbolado de 1,50mx 1,50m

Calzadas: ancho variable según perfil de cada cuadra, con cordón cuneta de desagüe pluvial integral.

Alumbrado: cables subterráneos

Conductos: subterráneos bajo lajas móviles en canalización común rellena de arena gruesa.

Zona Z5

Carácter Urbanístico: Residencial exclusivo en grandes predios (vivienda colectiva).

Estructura Parcelaria: Parcela mínima según Figura en anexo IId (5.4.6.24 d)

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; rivotla 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 91m²;

e) Canchas de tenis y de frontón con raqueta ⁽¹⁾

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).

(1) Ver Resolución CPU A-46/982 B.M. N° 16.885

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 (5.4.6.24c).
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 parqueada con árboles.
Calzadas: Calzadas de H°A° o concreto asfáltico.
Alumbrado: Columnas y farolas de diseños especiales.
Cercas: En todos los casos las cercas pueden no materializarse.

15) NORMAS ESPECIALES

a) Ordenanza N° 39.836 B.M. N° 17.300 Publ. 8/6/984

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:

$$R = h/d = 1 \text{ y } r = h'/d' = 1,5$$

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 56m² de la superficie total construida.

La superficie requerida por módulos es de 25m² 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) 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 incluirá 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. 22/8/985

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.

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 56m² de la superficie total construida. La superficie requerida por módulos es de 25m², en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

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) 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, 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.

c) Ley N° 608 B.O.C.B.A. 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 par-

cela 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 35m²

g) Serán de aplicación las restantes normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación inicial de esta Ley.

Artículo 2º - 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 3º - Previo al registro de planos de obra deberán englobarse las parcelas 5, 6 y 8 de la Manzana 65, Sección 25, Circunscripción 16.

Artículo 4º - 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.

5.4.6.27 Distrito U 26 - Barrio Parque Central.

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 22.000m²

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 solo 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, estas 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 95.000m²

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 cancheros 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 15.000m², 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 solo 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 Educacional

Carácter: Zona destinada al equipamiento educacional, en armonía con el espacio verde en el que se emplace.

Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.4.6.27

Superficie máxima a destinar al uso educacional: 3.000m² dentro de la Zona 1 y 4 del Plano N° 5.4.6.27.

Disposiciones particulares:

- **Altura máxima:** 11m por encima de dicha altura solo 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 parquizada, integrándose visual y funcionalmente con el parque.

En caso que el equipamiento educacional 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, solo podrán ser removidos con autorización previa de la Dirección General de Espacios Verdes, siempre que ello resulte indispensable para el desarrollo de las construcciones.

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:** Comprende el sector urbano delimitado por las vías del F.C.G.B.M., ejes de las calles Echeverría, Zapiola y M. A. J. de Sucre, deslinde entre la parcela 9a y 2c de la Manzana 53A, Sección 39, Circunscripción 16; prolongación virtual de este deslinde hasta el eje de la calle La Pampa, por este hasta la intersección con la prolongación virtual del deslinde entre la parcela 1a y el resto de las parcelas pertenecientes a la Manzana 106, Sección 37, Circunscripción 17, por este deslinde hasta el eje de la calle C. E. Zuberbühler, línea divisoria entre las Avdas. de Los Incas y El Cano, parcelas frentistas a la Av. de Los Incas (acera par); eje de la calle Holmberg y parcelas frentistas a la Av. Olazábal (acera impar), según se grafica en el Plano de Zonificación y en el 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 400m² y una máxima de 900m² 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 inter-

medias 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 100m², 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 100m², 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 F.O.T.ográficos 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 100m² 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 F.O.Tografía, 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 18/2/986, 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⁾

1) Delimitación: El Distrito U29 se halla delimitado por las Avdas. Pueyrredón y Gral. Las Heras y las calles Ayacucho y Posadas hasta su encuentro con Eduardo Schiaffino, eje de la Av. Alvear y deslinde con el distrito A.P.H. 14 (Plaza Intendente Alvear), eje Av. Pte. Quintana, eje de la calle Pte. R. M. Ortiz hasta su intersección con el eje de la calle Vicente López, hasta su intersección con el eje de la calle Azcuénaga y por ésta hasta la intersección con el eje de la Av. Pueyrredón; según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6.3.0.

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 2.500m². En predios con superficie mayor de 2.500m² 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 60m².

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 ⁽¹⁾
 - 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.

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)

(1) Ver Resolución CPU A-46/982, B.M. N° 16.885.

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 500m² 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 72m² 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 300m².

5) Disposiciones Particulares:

En parcelas menores de 500m² 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 300m² 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. 5/4/991)

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. Castaños 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 un 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 Grandolfi 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 prolonga-

ción 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 Cde 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 Montesquiu 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 j

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 500m² 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 72m² 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. N° 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 Consejo 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 compra-venta, 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 siguiente 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. 14/5/991

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. N° 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° encomiéndase 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.C.B.A. 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 2º - El inmueble que se transfiera, según lo dispuesto por el Art. 1º 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 3º - Desaféctase la parcela mencionada en el Art. 1º del Distrito de Zonificación Industrial (I).

Artículo 4º - Aféctase la parcela mencionada en el Art. 1º a Distrito de Zonificación U31 del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 5º - Modificase la plancheta catastral correspondiente y el Plano N° 5.4.6.32.g del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 6º - A los efectos de implementar lo dispuesto en el Art. 2º, se deberá dar intervención a la Comisión Coordinadora Participativa creada por el Art. 3º 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 colectora 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 banquetas.
- 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 entresuelo 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 30m² 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 m²; en caso de englobamiento o acuerdo entre parcelas se permite sumar las superficies hasta 30m² 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 m², 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 solo 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 banquetas, 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. Pertencerán 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 mojonos 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 solo podrá alcanzar el 10% del F.O.S. máximo permitido.

Los emplazamientos de los usos permitidos solo 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 excep-

ción 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, entresuelos, 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) F.O.Tografías 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 ⁽²⁶⁾

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

26) 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 aun 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.

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).

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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 30m² 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° 5.4.6.3.7.

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 m².

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.

Sup. del lote [m ²]	a) F.O.S.	b) F.O.T. max
< 400	0,5	1
≥ 400	0,4	1

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 solo 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

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Código de Planeamiento Urbano

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

Ancho del lote [m]	Cantidad de medianeras en que podrá apoyarse la construcción.	Observaciones
menos de 16	2	-----
entre 16 y 22	1	Con un retiro mínimo de 3m de la otra medianera.
más de 22	Ninguna	Con retiros de ambos lados de 3m/u como mínimo ⁽¹⁾

(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
C. Larralde	Aizpurúa y Andonaegui		1,95 m
20 de Febrero	Andonaegui y M Camino	2,20 m	1,80m
	M Camino y Burela	2,10 m	1,95m
	Burela y A. Storni	1,80 m	2,15 m
	A. Storni y Aizpurúa	2,00 m	1,80 m
M. Fernández	Aizpurúa y Andonaegui	2,30m	1,60m
A. Williams	Andonaegui y C. Pellegrini	2,80 m	2,80 m
A. Williams	C. Pellegrini y Aizpurúa	2,70 m	2,70 m
A. Guttero	Andonaegui y R. Yrurtia	1,80 m	1,80 m
C. López Buchardo	Andonaegui y A. Williams	1,60m	2,30m
C. Gaito	A. Williams y Aizpurúa	1,70m	1,70m
C. Pellegrini	Aizpurúa y R. Yrurtia	3,00 m	2,40 m
C. Pellegrini	R. Yrurtia y Andonaegui	2,00m	3m
R. Fournier	Andonaegui y R. Yrurtia	2,80m	2,80m
Athos Palma	R. Yrurtia y C. Pellegrini	2,70 m	2,70 m
R. Yrurtia	Gerchunoff y Andonaegui	2,70 m	2,70 m
A. Gerchunoff	A. Williams y R. Yrurtia	3,00 m	3,00 m
Aizpurúa	C. Larralde y C. Pellegrini		4m
Aizpurúa	C. Pellegrini y R. Yrurtia		3m
E. Banch	Aizpurúa y M Fernández	1,80 m	1,90 m
E. Banch	M Fernández y R. Yrurtia	1,90 m	1,80 m
A. Storni	C. Larralde y R. Yrurtia	1,95 m	1,95 m
M Camino	C. Larralde y R. Yrurtia	1,90 m	1,90 m
Andonaegui	C. Larralde y C. Pellegrini	4,40 m	
Andonaegui	C. Pellegrini y R. Yrurtia	4,70 m	
Burela	C. Larralde y M Fernández	1,80 m	1,80 m

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 cumbrera)

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 estos 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 m²:

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, sandwiches (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, bare 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 publicas
- 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.

5.4.7 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, alterando 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 AE 2 - 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 aporticada 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 descripto sólo podrán 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 ⁽¹⁾

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

(1) Ver Ordenanza N° 43.319, B.M. N° 18.524 y su Anexo I.

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.

5.4.75 Distrito AE5 - Av. Alvear entre Av. Callao y Libertad

Este Distrito queda delimitado por la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, según el Plano N° 5.4.75. Las parcelas con frente a la acera mencionada cumplirán con un retiro obligatorio de 4m. La L.O. será deslindada por elementos cuyo diseño contará con la aprobación del Consejo.

5.4.76 Distrito AE6 - Plaza Congreso

■ Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.76.

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° 5.4.76.

Del perfil descrito solo 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. 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° 5.4.76.

En los predios de esquina expresamente marcados en el Plano N° 5.4.76. 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.

5.4.7.7 Distrito AE7 - Plazoleta Carlos Pellegrini

■ Este Distrito queda delimitado según el Plano de Zonificación y el Plano N° 5.4.7.7.

La altura fija para la fachada principal se consigna en el Plano N° 5.4.7.7. y se medirá a partir del "cero" o planos de comparación indicados en el mismo.

Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al deslinde del distrito quedan incorporadas al régimen del mismo en la extensión que se indica en el respectivo Plano.

En este Distrito se respetarán los siguientes perfiles (ver Plano N° 5.4.7.7):

1) La edificación podrá rebasar el plano horizontal al nivel de la altura permitida para la fachada principal:

En las parcelas ubicadas en las Manzanas 6 y 52 y en la 8 (en el caso de reconstrucción de los edificios allí existentes) sin exceder 3m de alto y a 4m detrás del plano de la L.O.

Por encima del borde superior autorizado en el párrafo anterior, sin exceder un Plano Límite distante 6m de ese borde y manteniéndose debajo de otro plano inclinado 2:3 respecto del horizontal.

Estas construcciones tendrán paramentos verticales, serán tratadas arquitectónicamente y merecerán aprobación especial por la Dirección.

De los perfiles descriptos sólo podrán sobresalir 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 sólo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado 2:3 por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por los entes reguladores competentes.

2) La edificación no podrá rebasar el plano horizontal al nivel de la altura permitida para la fachada principal en la Parcela 1g de la Manzana 53.

Este plano horizontal será el Plano Límite que sólo podrá ser rebasado por conductos de ventilación y chimeneas cuando sean exigidos por los entes reguladores competentes.

3) En todos los casos el Plano Límite, además de lo autorizado anteriormente, podrá ser sobrepasado por pararrayos, antenas, señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En este Distrito quedan prohibidos edificios de perímetro libre.

5.4.7.8 Distrito AE 8 - 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 frente 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 AE 14 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 (LOI) 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 solo se computará el F.O.T. sobre la superficie remanente de la parcela.

4) Aparcamiento: 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 aparcada 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 AE 15 - 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 AE 16 ⁽¹⁾

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° 1521/79, 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

(1) Ver Ordenanza N° 36.476, B.M. N° 16.483.

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 mas 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 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: Idem a APH1.

8) Publicidad en la vía pública: Idem a APH1.

9) Plazos: Idem a APH1.

10) Documentación de trámite: Idem a APH1.

11) Tramitación de permisos de obra: Idem a APH1.

12) Contralor del Órgano de Aplicación: Idem 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 AE 17 - Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear ⁽¹⁾

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 mas 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

(1) Ordenanza N° 50.073, B.M. N° 20.208.

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 AE 18 - 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 solo 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 AE 19 - 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 AE 20 - 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 solo 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 solo 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.

5.4.8 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, solo 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. Solo 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 Párrafo del inciso 3) Disposiciones Particulares.

En los casos contemplados en los incisos a), b) y c) 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° 7.591/970 B.M. N° 13.950 Publ.18/12/970

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 publico nacional.

b) Ordenanza N° 24.802 B.M. N° 13.724 Publ. 19/1/970

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 ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾.

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. 4/7/980

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.

(1) Reemplazado por Ordenanza N° 33.504, B.M. N° 15.518.

(2) Ver Art. 4.11.2.4. del Código de la Edificación.

- 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, Confiterías, 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

- 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 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 arquitectó-

nicas 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 inte-

grarse 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 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 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 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 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 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 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 m² 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 interespatiales 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 solo 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 solo 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 0,30m²; 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 superará 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 integra-

dos 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: Idem al punto 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

c) Toldos: Idem 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 0,20 m.

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. Irigoyen 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 idem 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 24m². 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 100m² 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 esta 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. a1 San Telmo

Zona 1

a) Densidad: media baja.

b) Tipología edilicia: las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 5.4.12.1.a) 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.

Zona 6

a) Densidad: media alta.

b) Tipología edilicia: sólo se permite 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 AE 13.

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 AE 13, 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 AE 8 Plaza de Mayo y 5.4.7.3, Distrito AE 3 - 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 edi-

ficios catalogados más próximos o la que fije el Consejo.

d) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento: Idem 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: Idem 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 AE 6 - 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 organismo 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 cumplir 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 rivolta 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 rivolta 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 rivolta 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 rivolta 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 130m².

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 130m² 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.

Aportamiento: 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

Código de Planeamiento Urbano

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/Uso	a	b	c	d	e	f
1	■		■			
2	■	■	■	■	■	
3		■	■	■		
4			■	■	■	
5			■	■	■	
6					■	
7					■	
8						■
9				■		
10					■	
11					■	

Edición Actualizada al: 31 de diciembre de 2002.

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.