LEY M - Nº 6.099

Artículo 1º.- Apruébase el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo texto anexo “CÓDIGO URBANÍSTICO”, y sus correspondientes Anexo I: “CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS”, Anexo II: “ÁREAS ESPECIALES INDIVIDUALIZADAS”, Anexo III: “ATLAS”, y Anexo IV: “PLANCHETAS DE EDIFICABILIDAD Y USOS”, forman parte integrante de la presente ley.

Artículo 2°.- Derógase toda disposición normativa que se oponga al Código Urbanístico aprobado por el artículo 1º de la presente Ley.

Artículo 3°.- El Código Urbanístico aprobado por el artículo 1º de la presente ley comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.

Cláusula transitoria Primera: - El Código Urbanístico que se aprueba se aplica a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Los actos administrativos dictados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Urbanístico, conservarán su validez por el término en el que fueron otorgados. Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia del Código Urbanístico seguirán rigiéndose de conformidad con el régimen vigente al momento del inicio del trámite.

Cláusula transitoria Segunda: - Los trámites suspendidos como consecuencia del dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 1 de 2018 #, deberán adecuarse a las regulaciones del Código Urbanístico.

Observaciones Generales:

1. El Decreto N° 99/19, BOCBA N° 5575 del 12/03/2019, aprueba la reglamentación de la presente Ley.
2. Se deja constancia que el Texto Consolidado es el aprobado por la Ley Nº 6.588.
3. La presente Ley fue publicada en BOCBA N° 5.526 del 27/12/2018.
4. El Decreto N° 475/2020, BOCBA 6026 del 30/12/2020, aprueba la reglamentación del art. 10.9 “Convenios Urbanísticos” de la presente Ley. El Decreto dispone por su artículo 5° que dicho reglamento será de aplicación a las propuestas de Convenios Urbanísticos que se presenten a partir de la entrada vigencia del Decreto.
5. El Decreto N° 475/2020 en su artículo 2° designa a la Secretaría de Desarrollo Urbano dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros o el organismo que en el futuro lo reemplace como autoridad de aplicación de la presente Ley. Asimismo, por su artículo 3°

faculta a dicha Secretaría a realizar los llamados a convocatorias para la presentación de propuestas de Convenios Urbanísticos, aprobar su metodología de evaluación, así como dictar cualquier otra norma complementaria o aclaratoria en el marco de las mismas

LEY M – N° 6.099

ANEXO

CÓDIGO URBANÍSTICO

Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones

1.1. Generalidades

1.1.1. Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)

1.1.2. Objeto

1.1.3. Ámbito de Aplicación Territorial

1.1.4. Modificaciones al Código Urbanístico

1.1.5. Texto Ordenado

1.1.6. Tramitaciones

1.1.7. Idioma Nacional y Sistema de Medidas

1.2. Principios

1.2.1. Principios de la planificación urbana y ambiental

1.2.2. Principios normativos

1.2.2.1. Carácter de orden público

1.2.2.2. Prevalencia normativa

1.2.2.3. Anexos y Planos

1.2.2.4. Acceso a la Información

1.2.2.5. No indemnizabilidad

1.2.2.6. Responsabilidad Profesional

1.2.3. Derechos y Obligaciones en materia urbanística

1.2.3.1. Derechos

1.2.3.2. Obligaciones

1.3. Abreviaturas

1.4. Glosario

1.4.1. Conceptos generales

1.4.2. Conceptos relativos al Uso: Generales y Tipos de Uso

1.4.2.1. Generales relativos al Uso

1.4.2.2. Tipos de Uso

1.4.2.3. Sustancias

1.4.2.4. Conceptos relativos a Antenas

1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad

1.4.4. Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental

1.4.5. Conceptos de Protección Patrimonial

Título 2. Certificados y trámites

2.1. Informe Urbanístico

2.1.1. Contenido - Derogado

2.1.2. Vigencia - Derogado

2.1.3. Responsabilidad - Derogado

2.2. Constancia de Uso Conforme y No Conforme

2.2.1. Uso Conforme

2.2.2. Uso No Conforme

2.3. Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios

2.4 Consulta al Organismo Competente.

Título 3. Normas de uso del suelo

3.1. Usos del Suelo Urbano y su Clasificación

3.2. Áreas de Mixtura del Usos

3.2.1. Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1

3.2.1.1 Carácter

3.2.1.2 Delimitación

3.2.1.3 Usos

3.2.2. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2

3.2.2.1 Carácter

3.2.2.2 Delimitación

3.2.2.3 Usos

3.2.3. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3

3.2.3.1 Carácter

3.2.3.2 Delimitación

3.2.3.3 Usos

3.2.4. Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4

3.2.4.1 Carácter

3.2.4.2 Delimitación

3.3. Cuadro de Usos del Suelo

3.3.1. Referencias y Requerimientos

3.3.1.1 Referencias y Requerimientos Generales

3.3.1.2 Referencias Estacionamiento Vehicular

3.3.1.3 Referencias Estacionamiento para Bicicletas

3.3.1.4 Referencias Espacios para Carga y Descarga (CYD)

3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

3.4. Actividades condicionadas

3.5. Procedimiento de encuadramiento de usos nuevos
3.6. Usos en una misma parcela
3.6.1 Usos complementarios y actividades accesorias o servicios auxiliares
3.6.1.1 Usos complementarios específicos
3.6.1.1.1 Alimentación en general y gastronomía
3.6.1.1.2 Fiestas privadas infantiles
3.6.1.1.3 Sala patinaje sobre hielo:
3.6.1.1.4 Centro de Entretenimiento Familiar
3.6.1.1.5 Sala de loto, loto familiar o loto de salón
3.6.1.1.6 Espacios culturales independientes
3.6.1.1.7 Centro Cultural
3.6.1.1.8 Teatro Independiente:
3.6.1.1.9 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash):
3.6.1.1.10 Club de Música en vivo:
3.6.1.1.11 Garaje Comercial y Playa de Estacionamiento
3.6.1.1.12 Alojamiento turístico hotelero y Alojamiento turístico para hotelero
3.6.1.1.13 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC
3.6.1.1.14 Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual
3.6.1.2 Actividades Accesorias o servicios auxiliares
3.6.1.2.1 Cerrajería
3.6.1.2.2 Local de venta de vidrios y espejos
3.6.1.2.3 Armería
3.6.1.2.4 Metales y piedras preciosas (compra-venta)
3.6.1.2.5 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores
3.6.1.2.6 Automotores, embarcaciones, aviones
3.6.1.2.7 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC
3.6.1.2.8. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre / Club de Barrio Colonia de vacaciones, alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines, alquiler de mallas, toallas, etc.
3.6.1.2.9. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal
3.6.2 (Nota al usuario)
3.6.3 Superposición de usos en una misma parcela
3.6.3.1 Usos compatibles específicos
3.6.3.1.1 Galería Comercial
3.6.3.1.2 Paseo de compras
3.6.3.1.3 Centro de Compras

3.6.3.1.4 Supermercado / Supermercado Total
3.6.3.1.5 Patio gastronómico/ Mercado gastronómico/ Mercado
3.6.3.1.6 Hotel Industrial
3.6.3.1.7 Estación Intermedia / Estación Terminal
3.6.3.1.8 Casa o local de fiestas privadas infantiles.
3.7. Usos en red
3.8. Saturación de usos
3.9. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial
3.9.1 Cuadro - Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial
3.10. Situaciones Especiales de Usos
3.10.1. Prevalencia de los Planes Temáticos
3.10.2. Ampliación de Usos Conformes
3.10.3. Ampliación de Usos No Conformes
3.10.4. Subsuelos
3.11. Actividades Productivas e Industriales
3.11.1 Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales
3.11.2. Cuadro de Usos del Suelo Industrial
3.12. Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales - Derogado
3.13. Depósitos
3.13.1. Disposiciones Particulares para la localización de depósitos
3.13.1.1 Frente activo - Derogado
3.13.1.2 Red de Tránsito Pesado
3.13.1.3 Depósito de Inflamables (UCDI)
3.13.1.4 Carga y Descarga
3.13.1.5 Clasificación según grado de molestia
3.13.1.6. Casos especiales
3.13.2. Limitación de Almacenaje
3.13.2.1. Inflamables
3.13.3. Cuadros de Almacenaje
3.13.4. Acopio transitorio con declaración de cumplimiento obligatorio en prevención y protección para inflamables
3.13.5. Depósitos complementarios
3.14. Estacionamiento, Bicicleta, Carga y Descarga
3.14.1. Guarda y Estacionamiento
3.14.2. Espacio guardacoches
3.14.3. Disposiciones especiales para Área Central
3.14.4. Servidumbres de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga

3.14.4.1 Servidumbre de estacionamiento
3.14.4.2 Servidumbre de bicicleta
3.14.4.3 Servidumbre de carga y descarga
3.14.5. Estacionamiento - Derogado
3.14.6. Bicicleta - Derogado
3.14.7. Carga y descarga - Derogado
3.14.8. Casos Especiales
3.14.8.1 Estacionamientos
3.14.8.2 Carga y Descarga
3.14.8.3 Ascenso y descenso de personas
3.14.9. En edificios - Derogado
3.15. Requerimientos en edificios ampliados
3.15.1. Requerimientos en edificios reformados o transformados
3.16. Uso Portuario
3.17. Uso Ferroviario y Vías Férreas
3.17.1. Estaciones Ferroviarias
3.17.2. Bajo viaductos ferroviarios
3.18. Estaciones Subterráneas
3.19. Antenas
3.19.1. Procedimiento general
3.19.2. Condiciones de aprobación de estructuras soporte de antenas
3.19.2.1 Tipologías admitidas
3.19.2.2 Retiro obligatorio
3.19.2.3 Altura máxima
3.19.3. Condiciones de aprobación en espacio público
3.19.4. No Sustitución de la Evaluación de Impacto Ambiental
3.19.5 Estructuras soportes de antenas existentes
3.20. Fachadas activas

Título 4. Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas
4.1. Cesiones de espacio público
4.1.1 Cesiones relativas a la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)
4.1.2 Casos especiales de cesión de espacio público
4.2. Parcelamiento
4.2.1. División y Parcelas Mínimas
4.2.2. Subdivisión y redistribución parcelaria
4.2.3. Subdivisión y redistribución de parcelas edificadas

4.2.4. Subdivisión de parcelas intermedias con frente a dos o más calles
4.2.5. Derecho de Superficie y Subdivisión
4.3. Apertura de Vías Públicas
4.3.1. Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche
4.3.2. Afectación a Ensanche en Vías de Ferrocarril General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento

Título 5. Sistema de Movilidad
5.1. Movilidad Sustentable
5.2. Sistema de Movilidad
5.2.1. Red Vial
5.2.2. Sistemas de Transporte
5.2.3. Modos de Transporte
5.3. Jerarquización de Red Vial
5.4. Vías con L.E. Particularizadas
5.5. Vías con afectaciones a aperturas o
5.6. Controles Viales – Zona de Seguridad de la Bocacalle

Título 6. Normas de Edificabilidad
6.1. Clasificación de Unidades de Edificabilidad
6.2. Condiciones de la Edificabilidad
6.2.1. Corredores Altos (C.A.)
6.2.2. Corredores Medios (C.M.)
6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)
6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)
6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2)
6.2.6. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1)
6.2.7 Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0)
6.3. Perfil Edificable
6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites
6.3.1.1 Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes
6.3.2. Balcones
6.3.3. Estructuras sobre Altura Máxima
6.3.4. Tratamiento de muros expuestos
6.3.4.1. Fachadas
6.3.4.2. Muro Lindero
6.4. Área Edificable

6.4.1. Línea Oficial (L.O.)
6.4.1.1. Línea Oficial de Edificación (L.E.)
6.4.1.2. Retiro de Frente
6.4.1.3. Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)
6.4.1.3.1. Traza y dimensión de la L.O.E.
6.4.1.3.2. Retiro Obligatorio de la L.O.E
6.4.1.3.3. L.O.E. que comprende más de una parcela.
6.4.1.3.4. Cuerpos salientes sobre la L.O.E.
6.4.1.3.5. Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina (C.L.O.E.) - Derogado
6.4.1.3.6. Liberación de la contribución por ocupación del espacio aéreo por C.L.O.E. - Derogado
6.4.2. Línea de Frente Interno (L.F.I.)
6.4.2.1. Casos especiales de determinación de L.F.I.
6.4.2.2. Compensación de L.F.I.
6.4.2.3. Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana
6.4.2.4. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I.
6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.)
6.4.3.1. Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana.
6.4.3.2. Casos especiales de determinación de L.I.B.
6.4.3.3. Ocupación hasta la L.I.B.
6.4.3.4. Compensación de L.I.B.
6.4.3.5. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.
6.4.4. Áreas Descubiertas
6.4.4.1. Forma de Medir las Áreas Descubiertas
6.4.4.2. Espacio Urbano
6.4.4.2.1. Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano
6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela
6.4.4.4. Patios Verticales
6.4.4.4.1 Dimensiones de los Patios Verticales
6.4.4.4.2. Extensiones Apendiculares de los patios verticales
6.4.4.5. Enfrentamiento de áreas descubiertas
6.4.4.6. Extensiones Apendiculares de los patios verticales - Derogado
6.4.4.7. Enfrentamiento de áreas descubiertas - Derogado
6.4.5. Vacíos de Edificación y Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente
6.4.5.1 Vacíos de Edificación
6.4.5.2 Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente
6.4.6. Altura de Parcelas linderas a Esquina
6.4.7. Altura de edificación y ocupación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

6.4.8. Edificación con planta baja libre
6.5. Tipologías Edilicias
6.5.1. Edificios entre Medianeras
6.5.2. Edificios de Perímetro Libre
6.5.2.1. Ubicación de Edificios de Perímetro Libre
6.5.2.1.1. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Libre
6.5.2.1.2. Planos Límite
6.5.2.1.3. Indicadores de Constructibilidad.
6.5.3. Edificios de Perímetro Semilibre
6.5.3.1. Ubicación de Edificios de Perimetro Semilibre
6.5.3.2. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre
6.5.3.3. Indicadores de Constructibilidad
6.5.4. Combinación de tipologías edilicias
6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad
6.5.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura (Tipo A)
6.5.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)
6.5.5.3. Parcelas en Esquina
6.5.5.4. Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)
6.6. Regulación de Subsuelos
6.7. Servidumbres
6.8. Limitación de Altura Aeronáutica
6.9. Cinturón Digital
6.10. Edificabilidad Existente
6.10.1 Edificio Consolidado
6.10.2 Ampliación de Volumen No Conforme

Título 7. Lineamientos del Hábitat
7.1. Lineamientos del hábitat
7.1.1. Articulación Metropolitana 187
7.1.2. Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual
7.1.3. Equidad Intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad
7.1.4. Respecto por la Diversidad Cultural
7.1.5. Ribera Accesible
7.1.5.1. Ribera del Río de La Plata
7.1.5.2. Ribera del Riachuelo
7.1.6. Ciudad Resiliente

7.1.7 Perspectiva de niñas, niños y adolescentes
7.2. Regulación para el hábitat
7.2.1. Prohibición de Barrios Cerrados
7.2.2. Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana
7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)
7.2.3.1. Disposiciones particulares
7.2.4. Urbanización Parque (UP)
7.2.5. Parques Metropolitanos
7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica
7.2.6.1. Usos
7.2.6.2. Senderos Públicos
7.2.6.3. Integración de Paisaje
7.2.6.4. Reserva Ecológica Ciudad Universitaria - Costanera Norte
7.2.6.5. Reserva Ecológica Lago Lugano
7.2.6.6 Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento
7.2.6.7 Reserva Ecológica Costanera Sur
7.2.7. Espacio Público
7.2.7.1. Conectores Verdes
7.2.7.2. Reserva de Árboles
7.2.8. Compromiso Ambiental
7.2.8.1. Estrategias de Compromiso Ambiental
7.2.8.2. Implementación
7.2.8.3. Herramientas del Compromiso Ambiental
7.2.8.3.1. Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico
7.2.8.3.1.1 Ralentización del agua de lluvia
7.2.8.3.1.2 Reservorios Públicos
7.2.8.3.2. Ralentización del agua de lluvia captada - Derogado
7.2.8.3.3. Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor
7.2.8.3.4. Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad
7.2.9. Equipamientos Especiales (EE)
7.2.9.1. Disposiciones especiales
7.2.9.2. Equipamientos Especiales Específicos
7.2.10. Disposiciones Particulares para Usos Singulares
7.2.10.1. Establecimientos Educativos
7.2.10.1.1. Estudios particularizados en Establecimientos Educativos
7.2.10.2. Cuartel de Bomberos y Comisaría
7.2.10.3. Clubes

7.2.10.3.1. Club social, cultural y deportivo (con o sin instalaciones cubiertas)
7.2.10.3.1.1. Club social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas
7.2.10.3.1.2. Club social, cultural y deportivo sin instalaciones cubiertas
7.2.10.3.2. Clubes de Barrio
7.2.10.3.3. Cancha de Tenis
7.2.10.4. Local de Baile Clase C
7.2.10.5. Teatros
7.2.10.6. Taller productivo anexo a vivienda
7.2.11. Áreas de Renovación Urbana
7.2.11.1. Áreas de Renovación Urbana Generales
7.2.11.2. Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)
7.2.11.2.1. Disposiciones generales
7.2.11.2.2. Morfología Edilicia
7.2.11.2.3. Usos de Suelo
7.2.11.2.4. Azoteas y Techos
7.2.11.2.5. Nuevos espacios verdes
7.2.11.2.6. Materialización de la Línea de Retiro Obligatorio
7.2.11.2.7. Edificios con Perímetro Libre
7.2.11.2.8. Propuesta de Desarrollo Integral
7.2.11.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas
7.2.11.3.1. Delimitación
7.2.11.3.2. Ocupación
7.2.11.3.3. Reservas para uso de la Ciudad
7.2.11.3.4. Usos de suelo
7.2.11.3.5. Casos Especiales
7.2.12. Área de Renovación Urbana Riachuelo
7.2.12.1. Carácter
7.2.12.2. Delimitación
7.2.12.3. Parcelamiento
7.2.12.4. Tejido
7.2.12.4.1. Morfología edilicia
7.2.12.5. Inmuebles o bienes con valor patrimonial
7.2.12.6. Usos
7.2.13. Área de Desarrollo Prioritario
7.2.13.1. Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS)
7.2.13.2. Área de Desarrollo Prioritario 2 –“Área Tecnológica” (ADP Nº 2)
7.2.13.3. Área de Desarrollo Prioritario Constitución (ADPN°3)

7.2.13.4. Área de Desarrollo Prioritario "Avenida Avellaneda y entorno" (ADPN°4)
7.2.13.5 Área de Desarrollo Prioritario Pompeya (ADPN° 5)
7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias
7.2.14.1. Bajo Viaductos Ferroviarios líneas FFCC Mitre, FFCC San Martín y FFCC Belgrano Sur
7.2.14.1.1. Parcelamiento
7.2.14.1.2. Ocupación del Bajo Viaducto
7.2.14.1.2.1 Criterios para la Ocupación del Bajo Viaducto Ferroviario
7.2.14.1.2.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario
7.2.14.1.2.3 Criterios Constructivos
7.2.14.1.2.4 Disposiciones Particulares
7.2.14.1.3. Usos del Suelo
7.2.14.2 Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias
7.2.14.2.1. Sectores y Delimitación
7.2.14.2.2 Parcelamiento
7.2.14.2.3 Ocupaciones en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes
7.2.14.2.3.1 Criterios para la Ocupación en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes
7.2.14.2.3.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario en sectores de estación
7.2.14.2.3.3 Criterios Constructivos
7.2.14.2.3.4 Disposiciones Particulares
7.2.14.2.4. Usos del Suelo
7.2.15 Áreas de Desarrollo Urbano Especial

Título 8. Lineamientos para la reurbanización de Barrios Populares
8.1. Principios rectores
8.2. Acciones e instrumentos para la Reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva
8.3. Normas generales
8.3.1. Carácter.
8.3.2. Delimitación
8.3.3. Indicadores urbanísticos
8.3.4. Parcelamiento, subdivisión y vía pública
8.4. Urbanizaciones de Barrios Populares
8.4.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas A (UBP A)
8.4.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B)
8.4.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C)
8.4.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D)

Título 9. Protección Patrimonial e Identidad
9.1. Obligación de Proteger
9.1.1. Áreas de Protección Patrimonial (APH y AE)
9.1.1.1. Áreas de Protección Histórica
9.1.1.1.1. Nuevas Áreas de Protección Histórica
9.1.1.2. Áreas de Arquitectura Especial (AE)
9.1.2. Catalogación
9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo
9.1.2.1.1 Catalogación Preventiva
9.1.2.1.2 Catalogación Definitiva
9.1.2.2. Criterios de Valoración
9.1.2.3. Catálogo
9.1.3. Formas de Protección
9.1.3.1. Protección General
9.1.3.2. Protección Especial
9.1.3.2.1. Protección Especial Ambiental
9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia
9.1.3.2.2.1. Criterios generales de intervención en edificios catalogados
9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención
9.1.3.2.2.3. Demolición de edificios catalogados
9.1.4. Proximidad a Edificios Catalogados
9.1.4.1. Criterios para la intervención en proximidad a edificios catalogados
9.1.4.2 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección integral o estructural
9.1.4.3 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección cautelar
9.1.5. Rehabilitación
9.1.5.1. Intervenciones relativas al uso
9.1.6. Promociones para bienes protegidos
9.1.6.1. Desgravaciones tributarias
9.1.6.2. Donaciones
9.1.6.3. Préstamos y Subvenciones
9.1.6.4. Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)
9.1.6.4.1. Destino de los Fondos
9.1.7. Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos
9.2. Urbanizaciones Determinadas (U)
9.2.1. Nuevas Urbanizaciones Determinadas

Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

10.1. Capacidad Constructiva Adicional
10.1.1. Certificado de Capacidad Constructiva Adicional
10.1.2. Procedimiento y Registro de Documentación
10.1.2.1 Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela
10.1.2.2 Transferencia a través de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digitales (C.C.C.A.D.)
10.1.3. Proyectos Emisores de C.C.A
10.1.3.1. Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur
10.1.3.1.1 Polígonos Emisores de C.C.A.
10.1.3.2. Proyectos Emisores Catalogados
10.1.3.2.1. Tipos de Intervención
10.1.3.2.2. Procedimiento, cálculos y tablas de incidencia
10.1.4. Parcelas Receptoras de C.C.A.
10.1.4.1. Tipologías admisibles según su entorno y condición
10.1.4.1.1 Caso A. Parcelas linderas a edificación consolidados de la tipología Entre Medianeras
10.1.4.1.2 Caso B. Parcelas flanqueadas por un edificio de tipología Entre Medianeras y el Espacio Urbano de un edificio consolidado de tipología Perímetro Libre o Perímetro Semilibre.
10.1.4.1.3 Caso C. Parcelas flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre.
10.1.4.2. Plano Límite para las Parcelas Receptoras
10.1.5. Capacidad Constructiva Adicional y Vivienda Promocional
10.2. Plan de Sector
10.3. Planes para Equipamientos Urbanos
10.4. Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m2)
10.5. Plan de Detalle
10.6. Plan de Comunas
10.7. Plan Temático
10.8. Polos Productivos
10.9. Convenios Urbanísticos
10.10. Participación Público Privada
10.11. Desarrollo de Instrumentos de Participación y Monitoreo
10.11.1. Instrumentos de Participación
10.11.2. Instrumentos de Monitoreo
10.12. Programas de Actuación Urbanística
10.12.1. Programa de Articulación Metropolitana
10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica
10.12.3. Programa de Ciudad Resiliente

10.12.4. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social (EIS)
10.12.5. Programa Equidad de Género e Inclusión de la Diversidad Sexual
10.12.6. Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito
10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales
10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad
10.12.9. Programa de Ciudad Plural para el Hábitat Accesible
10.13 Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

CÓDIGO URBANÍSTICO

Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones

1.1. Generalidades

1.1.1. Relación con el Plan Urbano Ambiental (P.U.A.)

El Plan Urbano Ambiental (Ley Nº 2.930) constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código Urbanístico y las normas que lo complementan.

1.1.2 Objeto

El Código Urbanístico ordena el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad.

Este Código regula aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo y el subsuelo; las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas; el sistema de movilidad; el tejido urbano y la edificabilidad; lineamientos del hábitat; reurbanización e integración socio urbana; la protección patrimonial e identidad; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

La precedente enunciación no es taxativa y no debe interpretarse como una limitación para todo otro supuesto no prescrito en éste Código que integre las facultades regulatorias del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.1.3 Ámbito de Aplicación Territorial

El ámbito de aplicación territorial del Código Urbanístico corresponde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyos límites están fijados en el artículo 8° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1.1.4. Modificaciones al Código Urbanístico

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de sus competencias, trata toda propuesta de modificación al presente Código**,** a través del procedimiento de doble lectura prescrito en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se establece la evaluación del presente Código por el Poder Ejecutivo cada cuatro años en relación con el Plan Urbano Ambiental vigente. Dicha evaluación debe realizarse con los instrumentos de participación y monitoreo del Título 10. Las evaluaciones contempladas en el plazo mencionado anteriormente podrán ser consideradas cada ocho años a efectos de actualizar el presente Código.

(Artículo 1.1.4 sustituido por el artículo 1° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.1.5 Texto Ordenado

El Poder Ejecutivo confeccionará y publicará anualmente un texto ordenado del Código Urbanístico con el fin de actualizar las remisiones en él existentes, respecto de las modificaciones que se realicen.

1.1.6 Tramitaciones

Los procedimientos de este Código se rigen por las normas que en cada caso se indiquen y supletoriamente conforme a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires.

1.1.7. Idioma Nacional y Sistema de Medidas

Los procedimientos administrativos que se lleven a cabo de conformidad a este Código se tramitarán en idioma nacional.

Las definiciones de este Código Urbanístico utilizan el sistema métrico decimal, conforme lo establecido en la Ley Nacional Nº 19.511, sus modificatorias y/o la ley que en el futuro la reemplace.

1.2. Principios

1.2.1. Principios de la planificación urbana y ambiental

Los principios de planificación urbana y ambiental que rigen al Código Urbanístico son:

Ciudad Integrada. En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la Ciudad con el Conurbano, con el que constituye una Área Metropolitana.

Ciudad Policéntrica. En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

Ciudad Plural. En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

Ciudad Saludable. En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

Ciudad Diversa. En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

1.2.2. Principios normativos

1.2.2.1. Carácter de orden público

Las normas de este Código son de orden público. Sus disposiciones se aplican a la propiedad privada y pública, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.2.2.2. Prevalencia normativa

Quedan subordinadas al Código Urbanístico las disposiciones del Código de Edificación, del Código de Habilitaciones y Verificaciones, del Código de Tránsito y Transporte y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código las cuales no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

1.2.2.3 Anexos y Planos

Los anexos y planos del presente Código complementan al texto y se consideran parte integrante del mismo.

En el caso de contradicción entre las expresiones escritas y los gráficos y/o planos del presente Código prevalecerán las expresiones escritas.

1.2.2.4. Acceso a la Información

La versión actualizada del Código Urbanístico y sus manuales explicativos, así como también los actos administrativos que se dicten en virtud del mismo, se encontrarán a disposición de la ciudadanía a través de medios digitales.

1.2.2.5. No indemnizabilidad

Conforme indica el Código Civil y Comercial, las restricciones y límites impuestos al dominio por este Código no generan indemnización por daños.

1.2.2.6. Responsabilidad Profesional

Los profesionales que intervengan en los procedimientos regulados por este Código serán responsables por sus acciones y omisiones en la aplicación del mismo de conformidad al Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

En caso de remitirse expedientes o actuaciones administrativas al Organismo Competente para la determinación de faltas administrativas, deberá darse aviso al colegio profesional correspondiente para su evaluación disciplinaria profesional.

1.2.3. Derechos y Obligaciones en materia urbanística

1.2.3.1. Derechos

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

a. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destinación y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales, de accesibilidad universal, y al desarrollo económico y social;
b. A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo de conformidad al principio de acceso a la información;
c. A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico, social y accesibilidad universal, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información;
d. A participar de los procedimientos de gestión urbano-ambiental;
e. A ejercer su derecho de iniciativa para inversiones particulares y a concretar los Instrumentos del Título 10 de este Código.

(Artículo 1.2.3.1 sustituido por el artículo 2° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.2.3.2 Obligaciones

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

a. A respetar y contribuir con el respeto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico, social y accesibilidad universal;
b. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
c. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a los condicionamientos normativos;
d. A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos.

(Artículo 1.2.3.2 sustituido por el artículo 3° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.3 Abreviaturas

A.P.H.: Área de Protección Histórica.

A.D.P.: Área de Desarrollo Prioritario.

A.D.P.S.: Área de Desarrollo Prioritario Sur.

A.E.: Área de Arquitectura Especial.

A.E.I.: Áreas Especiales Individualizadas. **(Artículo 1.3 - Abreviatura "AEI" incorporada por el artículo 5° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

A.U.: Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas.

Av.: Avenida

C.A.A.P.: Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales o el organismo que en el futuro lo reemplace.

C.A.: Corredor de Altura.

C.C.A.: Capacidad Constructiva Adicional. **(Artículo 1.3 - Abreviatura "CCA" incorporada por el artículo 5° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

C.C.A.P.E.C.: Capacidad Constructiva Adicional por Proyectos Emisores Catalogados. **(Artículo 1.3 - Abreviatura "CCAPEC" incorporada por el artículo 5° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

~~C.E.C.C.T.: Certificado de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.~~ (**Artículo 1.3 – Abreviatura "CECCT" derogada por el artículo 4° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Ciudad: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

C.L.O.E.: Convenio para formar Línea Oficial de Esquina.

C.M.: Corredor Medio.

C.N.P.: Coeficiente de Nivel de Protección del Edificio Catalogado.

Consejo: Consejo del Plan Urbano Ambiental o el organismo que en el futuro lo reemplace.

E.E.: Equipamientos Especiales.

E.A.E: Evaluación Ambiental Estratégica.

~~E.C.C.T.: Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.~~ (**Artículo 1.3 – Abreviatura "ECCT" derogada por el artículo 4° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

E.I.S.: Emprendimientos de Integración Social.

F.E.A.M.: Franja Edificable de Altura Máxima.

F.E.R.E.C.: Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados.

F.N.E.: Franja No Edificable.

F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo

F.O.T.: Factor de Ocupación Total

G.C.B.A. o Gobierno: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

L.A.V.: Línea de Afectación Vial.

L.D.P.: Línea Divisoria de Parcela.

L.E.: Línea Oficial de Edificación

L.G.T.B.I.: Lesbianas, Gays, Trans, Bisexuales e Intersexuales.

L.F.I.: Línea de Frente Interno.

L.I.B.: Línea Interna de Basamento.

L.L.A: Línea Límite de Área.

L.O.: Línea Oficial.

L.O.E.: Línea Oficial de Esquina.

L.R.O.: Línea de Retiro Obligatorio.

m: Metros.

m2: Metros cuadrados.

N.P.C.: No Permitido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires P.U.A.: Plan Urbano Ambiental.

~~R.P.E.E.C.C.T.: Registro Público Especial de Equivalencia de Capacidad Constructiva Transferible.~~ **(Artículo 1.3 – Abreviatura "RPEECCT" derogada por el artículo 4° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

R.U.: Área de Renovación Urbana.

R.U.A.: Área de Renovación Urbana linderas a Autopistas.

U: Urbanizaciones Determinadas

U.E.: Unidad de Edificabilidad. **(Artículo 1.3 - Abreviatura "UE" incorporada por el artículo 5° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

U.S.A.B.: Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja.

U.S.A.M.: Unidad de Sustentabilidad de Altura Media.

U.S.A.A.: Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta.

V.I.S.: Valor de Incidencia del Suelo.

1.4 Glosario

Los términos del presente Código se encuentran definidos en el siguiente listado:

1.4.1. Conceptos generales

Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse. La accesibilidad universal no solo beneficia a las personas con discapacidad, sino también a otros grupos, como personas mayores o aquellas con movilidad reducida temporalmente. **(Artículo 1.4.1 – Concepto "Accesibilidad universal" incorporada por el artículo 7° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Área de Mixtura de Usos: corresponde a la clasificación de los Usos del Suelo de conformidad al Título 3.

Barrios Populares: Los barrios populares, villas y asentamientos son urbanizaciones informales que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo.

Reúnen más de 8 familias agrupadas o contiguas, que en mayor porcentaje no cuentan con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos o más de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal). **(Artículo 1.4.1 – Concepto "Barrios Populares" incorporado por el artículo 7° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Camino de Ribera: Camino adyacente a los cursos de agua de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

Cota arquitectónica de barranca: Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por el Organismo Competente en materia Catastral, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea Oficial de la manzana, determinada por la Autoridad de Aplicación.

Cota de la parcela: Altura de un punto sobre un plano de nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda en el punto medio de la Línea Oficial que corresponde al frente del predio.

Cuadra: Se denomina cuadra al espacio que abarca desde las dos esquinas formadas por la intersección de una calle con otra hasta las dos esquinas formadas por el próximo cruce. La cuadra incluye las dos aceras enfrentadas.

Englobamiento: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la fusión de 2 o más parcelas.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: Línea que intersecta la Línea Oficial o a la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: Línea correspondiente al/los lado/s opuestos al que coincide con la Línea Oficial de la parcela.

Ochava: Véase Línea Oficial de Esquina del artículo 1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de Esquina: Parcela que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Parcela Intermedia: Parcela que no corresponde a parcela de esquina.

Parcela Pasante: Parcela Intermedia con frente a dos o más calles.

Parquización: Conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente y puede contar con especies vegetales de distintas características.

Predio: Véase Parcela.

Proyectos Integrales: Son intervenciones que comprenden todos los elementos o aspectos del hábitat, que tienden a mejorar las condiciones físicas, sociales, ambientales y económicas de un sector. Los diferentes elementos del proyecto deben interrelacionarse de manera que el impacto que este genere en su totalidad sea mayor que sus partes individuales, en caso de ser aplicadas en forma aislada. El resultado es una expresión diferencial. Comprenden todos los elementos o aspectos de la urbanización, espacio privado, espacio público, semi-público, infraestructura, espacios verdes, constructibilidad, paisaje, usos, integración a la trama urbana, integración social, aspectos económicos y ambientales.

Sistema Vial: Corresponde a la vialidad estructurante de la Ciudad.

Subdivisión: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la división de una parcela.

Subsuelo: Construcciones bajo cota cero cuya regulación corresponde al Estado.

Unidad de Edificabilidad: Corresponde a la clasificación de las alturas de conformidad al Título 4.

Urbanización: Integración espacial a la trama urbana y apertura de calles, con provisión de servicios públicos.

Vivienda Promocional: Vivienda destinada por el Estado o un particular para su disposición con precios inferiores a los del mercado inmobiliario.

Vivienda Social: Vivienda destinada por el Estado o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada, para el cumplimiento del derecho a la vivienda de protección social.

1.4.2. Conceptos relativos al Uso: Generales y Tipos de Uso

1.4.2.1. Generales relativos al Uso

Actividades accesorias o servicios auxiliares: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones accesorias del uso principal**. (Artículo 1.4.2.1 – Concepto "Actividades accesorias o servicios auxiliares" incorporado por el artículo 9° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se almacenan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades de las personas como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras.

Fachada activa: Se considera fachada activa a aquella fachada principal que cuenta con articulación entre el interior y el exterior del edificio, mediante vanos y/o espacios con visibilidad al interior y/o transparencia.

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga desde vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Mixtura de Usos: consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área de conformidad a los principios establecidos en este Código Urbanístico. **(Artículo 1.4.2.1 – Concepto "Mixtura de usos" sustituido por el artículo 6° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil.

Módulo de estacionamiento de bicicletas: Superficie necesaria para localizar una bicicleta, de conformidad a la Normativa de Edificación.

Polos Productivos: Son programas que incluyen promociones de estímulo y ayuda para promover el desarrollo de áreas donde predomina alguna actividad en particular.

Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

a. Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;

b. Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;

c. Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas;

d. Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Unidad de Uso: local y/o ámbito de espacio contiguo cubierto, semicubierto o descubierto, donde se desarrolla uno o más usos que funcionan de forma independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, unidad funcional, etc. **(Artículo 1.4.2.1 – Concepto "Unidad de uso" sustituido por el artículo 6° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, edificio o estructura asentada en él, ha sido ocupado, construido, diseñado, utilizado o mantenido.

~~Uso accesorio: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones accesorias del uso principal que no requieren autorización de la actividad económica anexa para su desarrollo.~~ **(Artículo 1.4.2.1 – Concepto "Uso accesorio" derogado por el artículo 8° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones compatibles que sirven o complementan el desarrollo del uso principal siempre, que no desvirtúe el carácter principal del mismo, y su funcionamiento sea de forma conjunta. **(Artículo 1.4.2.1 – Concepto "Uso complementario" sustituida por el artículo 6° de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada área.

Uso no permitido: El que no cumple con la normativa vigente para implantarse en el área correspondiente.

Uso permitido: El que puede implantarse en un área según las prescripciones de estas normas.

Uso productivo o industrial: Se considera uso productivo o industrial a toda elaboración, transformación física, química o biológica, remanufactura o destrucción de materias primas –tangibles o intangibles- para fabricar por cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital, y su reparación.

Usos requeridos: Los que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la movilidad.

1.4.2.2 Tipos de Uso

Acuario: Espacio donde se exhiben ambientes subacuáticos de agua dulce, marina o salobre con fines educativos y de conservación.

Actividades admitidas en estación de servicio: Uso de servicios auxiliares y compatibles con las estaciones de servicio.

Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC): Para producción de Software implica la realización de algunas de las siguientes actividades:

- Desarrollo y puesta a punto de productos de software originales, registrables como obra inédita o editada elaborados en el país, o primera registración, en los términos de la Ley Nacional N° 11.723 o la ley que en el futuro la reemplace.
- Implementación y puesta a punto a terceras personas sobre productos de software propios o creados por terceros, o de productos registrados en las condiciones descriptas en el inciso a) del presente artículo.
- Desarrollo total o parcial de sistemas, módulos, rutinas, procedimientos, documentación y similares, destinados para uso propio o para ser provistos a terceros, siempre que se trate de desarrollos integrables o complementarios a productos de software registrables en las condiciones del inciso a) del presente artículo.
- Desarrollo de software a medida.
- Prestación de servicios informáticos orientados a mejorar la seguridad de equipos y redes, la confiabilidad de programas y sistemas de software, la calidad de los sistemas y datos, y la administración de la información y el conocimiento en las organizaciones, entre otros.
- Prestación de servicios informáticos vinculados a procesos de negocios, tanto para uso de terceros como para uso propio (Centros de Servicios Compartidos).
- Desarrollos que se apliquen a actividades tales como el e-learning, marketing interactivo, e-commerce o procesos de negocios, servicios de provisión de aplicaciones, edición y publicación electrónica de información y similares -siempre que se encuentren formando parte de una oferta informática integrada, y agreguen valor a la misma-, portales web.
- Servicios de diseño, codificación, implementación, mantenimiento, soporte a distancia, resolución de incidencias, conversión o traducción de lenguajes informáticos, adición de funciones, preparación de documentación para el usuario y garantía o asesoramiento de calidad de sistemas, productos de software.
- Desarrollo y puesta a punto de software embebido o insertado.
- Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, y alumnos y alumnas del sistema educativo.
- Aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

Para la producción de Hardware, admitidos en todas las Áreas de Mixtura del Polo Tecnológico, implica la realización de algunas de las siguientes actividades:

- Producción de hardware, entendiéndose por tal la fabricación de partes, piezas o componentes de equipos informáticos.
- Actualización, perfeccionamiento y capacitación de docentes, y alumnos y alumnas del sistema educativo.
- Servicios de ingeniería de gestión y manejo de proyectos.
- Robótica y domótica.
- Servicios biotecnológicos.
- Prestación de servicios en nanotecnología.
- Servicios de impresión en 3D.
- Aceleradoras, incubadoras y proveedoras de espacios colaborativos para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial o de servicios delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Agencia de información y noticias: Local donde se recogen noticias y se transmiten a la central desde donde, después de tratarla, se envía (radio, diario, revista, etc.)

Alimentación en general y gastronomía: Establecimiento destinado a la elaboración, exposición y venta de productos alimenticios y/o bebidas para ser consumidos en el lugar, puede incluir entrega a domicilio y comida para llevar. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Alimentación en general y gastronomía" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Alimentación general para llevar: Establecimiento destinado a la elaboración y venta de productos comestibles y/o bebidas, para no ser consumidos en el lugar. Puede o no incluir exposición. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Alimentación general para llevar" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Alojamiento turístico hotelero: Uso habitacional que se presta en establecimientos de uso público, en forma habitual o temporaria, por una tarifa y un período determinado, al que pueden sumarse otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en ello.

- Apart-Hotel: Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en uno o más edificios que se encuentren dentro de un mismo predio, sujeto a administración centralizada y que ofrece los servicios complementarios que para cada categoría se determinan.
  Cada unidad cuenta como mínimo con un baño privado; con área de dormitorio, estar/comedor debidamente amoblado, cocina con equipamiento que permita la elaboración y conservación de alimentos, distribuidos en uno o más ambientes.
- Hotel: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento y otros complementarios, conforme a los requisitos indicados para cada categoría, en habitaciones con baño privado, constituyendo sus servicios y dependencias un todo homogéneo.
- Hotel Boutique: Establecimientos de alojamiento definidos por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se debe tener en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación.

Alojamiento turístico para-hotelero:

- Albergue Turístico / Hostel Estándar y Superior: Establecimiento donde se brinda alojamiento en habitaciones compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios complementarios.
- Hostal / Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior : Establecimiento en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado, de tipo artesanal de cama y desayuno.
- Hospedaje Turístico / Residencial turístico Categoría A y B : Establecimiento que presta servicios semejantes al hotel y que por sus características, condiciones, instalaciones y servicios no puede ser considerado en la categoría mínima hotelera.
- Alojamiento no turístico: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.
- Casa de pensión: Establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles y siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no exceda de seis (6) ni sea menor de dos (2) y, que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en las habitaciones.
- Hotel familiar con o sin servicio de comidas: Establecimiento que consta con más de seis (6) habitaciones reglamentarias, donde se brinda alojamiento a personas por lapsos no inferiores

a veinticuatro (24) horas (trabajadores, núcleos familiares, etc.); constituidos básicamente por habitaciones amobladas, baños comunes diferenciados por sexo o no y, en algunos casos con un espacio común (comedor), con o sin suministro de comidas o bebidas.

– Hotel Residencial: Establecimiento con más de cuatro (4) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituida cada una de ellas por lo menos por una (1) habitación amoblada, un (1) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidet y, una (1) cocina o espacio para cocinar.

Autocine: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

Autódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos de automovilismo.

Autoservicio de productos alimenticios: Se define como autoservicio de productos alimenticios al establecimiento minorista que reúne las siguientes características:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;
c) Tenga un local de ventas superior a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m2) para los ramos obligatorios;
d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la que en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según lo establecido en el inciso a) del artículo 3.13.5 “Depósitos complementarios”.
e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto “Autoservicio de productos alimenticios” sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Autoservicio de productos no alimenticios: se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
b) Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, juguetería, papelería y artículos escolares;
c) Tenga un local de ventas superior a ciento cuarenta metros cuadrados (140 m2) para los ramos obligatorios;
d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la cual en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según el inciso a) del artículo 3.13.5 “Depósitos complementarios”.

e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Autoservicio de productos alimenticios" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Autoservicio de proximidad: Establecimiento minorista de productos alimenticios y no alimenticios para el hogar que reúna las siguientes características:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;

b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios y no alimenticios que por reglamentación se establezca;

c) Tenga un local de ventas no superior a doscientos metros cuadrados (200) m2 para los ramos obligatorios;

d) Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, la cual en ningún caso puede superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso, según el inciso a) del artículo 3.13.5 Depósitos complementarios.

e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Autoservicio de proximidad" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Básculas públicas: Establecimientos destinados al pesaje de vehículos de carga y los productos contenidos.

Biblioteca local: Establecimiento al servicio de una población zonal para consulta de libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de una población zonal.

Calesita: Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos inmóviles de diversas formas y colores.

Campus universitario: Recinto compuesto por un conjunto de edificios pertenecientes a una universidad.

Carrusel: Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos con movimiento vertical, simultáneo al movimiento de la plataforma.

Casa Club: Espacio no sanatorial de integración y rehabilitación psicosocial dirigido a personas con trastornos mentales, donde se promueve su participación activa en actividades cotidianas y laborales, facilitando el desarrollo de habilidades sociales, autonomías e inserción en la comunidad. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Casa Club" incorporado por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Casa de cuidados paliativos: Aquellas destinadas a la contención, asistencia y cuidado paliativo de personas cuando la enfermedad no responde a tratamientos curativos, abarcando los aspectos

psíquico–social, físico, espiritual y familia. Se entiende por cuidados paliativos a la asistencia activa y continua de pacientes proporcionada por un equipo interdisciplinario, cuando la enfermedad no responde al tratamiento curativo. Tienden a aliviar el dolor, apaciguar el sufrimiento psíquico y salvaguardar la dignidad de la persona enferma y contener a sus allegados.

Casa o Local de fiestas privadas: Establecimiento de diversión destinado a su alquiler por personas o instituciones para la celebración de reuniones de carácter social, festejos o agasajos, que incluye entre sus actividades propias: el ofrecimiento de bebidas, comidas y lunch para los asistentes, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos.

Casa o local de fiestas privadas infantiles: Establecimiento de diversión cubierto destinado al alquiler por personas o instituciones para la celebración de fiestas o agasajos de niñas y niños, que incluye entre sus actividades propias el ofrecimiento de bebidas, servicio de lunch, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos y juegos destinados exclusivamente para la niñez.

Centro cultural: Espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional donde se realizan manifestaciones artísticas de cualquiera tipología, espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes sobre el escenario.

Las tipologías definidas son las siguientes:

a. Centro cultural “Clase A”: Hasta ciento cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a trescientos (300) m2.
b. Centro cultural “Clase B”: Desde ciento cincuenta y uno (151) a trescientos (300) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a quinientos (500) m2.
c. Centro cultural “Clase C”: Desde trescientas una (301) hasta quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a mil (1000) m2.
d. Centro cultural “Clase D”: Más de quinientas una (501) personas, la superficie de uso mayor a mil (1000) m2

Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual: Establecimiento que presta el servicio de alojamiento y alberga de manera temporal, la práctica de algún tipo de deporte, disciplina o juego en línea, pudiendo o no realizarse contenido audiovisual. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto “Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual” incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Centro de compras: Complejo comercial de alcance metropolitano, integrado como mínimo por:

a) Un comercio minorista por sistema de venta (supermercado total o supermercado)
b) Un número de locales de comercios minoristas, y/o diversiones públicas, cultura, culto y recreación, y/o de servicios.

c) Un área de estacionamiento vehicular no menor a una vez y media la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Centro de compras" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Centro de especialidades médicas ambulatorias regional de la red sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires: Centro de atención que incluye Servicios de Diagnóstico (rayos, laboratorio) y de Urgencias (guardia).

Centro de concentración logística: Establecimiento dividido en unidades donde se brindan servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, almacenamiento, empaquetamiento y/o distribución de mercadería transportada.

Centro de día - Discapacidad: Centro que brinda servicio al niño, niña, adolescente o adulto con discapacidad intelectual, mental, motriz, visceral, sensorial y/o multidiscapacidad, con el objeto de posibilitar el más adecuado desempeño en su vida cotidiana, mediante la implementación de actividades tendientes a alcanzar su autonomía e independencia personal, para lograr mejor calidad de vida.

Centro de eventos: Espacio construido donde se realizan conferencias, seminarios, congresos, etc. de carácter científico, comercial, empresarial, etc.

Centro de Entretenimiento Familiar: establecimiento emplazado en espacio cubierto –pudiendo disponer de áreas al aire libre-, con juegos manuales de uso público individual colectivo (entendiendo por esto a aquellos instalados de manera permanente, que requieran para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas forma de destreza y movimientos del usuario) así como aquellos que dependan para su funcionamiento de dispositivos eléctricos, electromecánicos o electrónicos, destinados al esparcimiento y recreación de familias.

Centro de Exposiciones: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras, de carácter masivo.

Centro de primera infancia: Establecimiento para niños y niñas entre 45 (cuarenta y cinco) días y 3 (tres) años en situación de vulnerabilidad social, destinado a brindar estimulación temprana, formación y adquisición de hábitos saludables a través del desarrollo afectivo, el juego la recreación y la socialización para el sano desarrollo de los niños y su entorno.

Centro de procesamiento datos y tabulaciones: Local destinado al procesamiento de información de una organización, organismo o agencia.

Centro de trasbordo: Espacio físico de vinculación entre modos de transporte de pasajeros. Su diseño y características son relevantes para los viajes en etapas y en particular cuando comprende estaciones conjuntas que permiten intercambiar entre un servicio a otro, del mismo o diferente modo.

Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social): Establecimiento donde se brinda servicio de atención integral en rehabilitación.

Centro de rehabilitación para personas con discapacidad: Institución y/o centro de apoyo para personas con discapacidad que brinda habilitación y rehabilitación funcional mediante el desarrollo de un proceso continuo y coordinado de utilización de metodologías, técnicas y equipamiento específico para la adquisición y restauración de aptitudes, intereses y posibilidades, con el objeto de lograr la más adecuada integración social.

Centro de reproducción médicamente asistida: Establecimiento destinado a la reproducción médicamente asistida, sin internación, con área quirúrgica no obligatoria para prácticas ambulatorias.

Centro de salud mental-Atención ambulatoria: Centro para el tratamiento ambulatorio en Salud Mental y Adicciones. Se considera “CENTRO” a partir de cuatro (4) consultorios.

Centro de salud mental-Hospital de día: Centro para el tratamiento ambulatorio intensivo y rehabilitación psicosocial en salud mental y Adicciones, con dependencia del servicio de salud mental e integrada a un establecimiento de salud/Salud mental.

Centro de salud central-Centro de día: Centro para el tratamiento diurno y/o vespertino que funciona en el ámbito comunitario, brindando tratamiento en salud mental y adicciones, para rehabilitación e inclusión social de personas con padecimientos mentales.

Puede estar integrado a un centro de salud mental o funcionar como servicio independiente.

Centro de salud y acción comunitaria de la red sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires: Centro de atención y prevención primaria de salud de carácter ambulatorio, es el primer nivel de atención de la red sanitaria de la ciudad, compuesto como mínimo por cuatro (4) consultorios, sala de espera y sanitario.

Centro de Yoga: Establecimiento destinado a la realización de yoga, práctica que utiliza posturas físicas, ejercicios de respiración y meditación para mejorar la salud general.

Centro educativo terapéutico: Centro destinado a incorporar conocimientos y aprendizajes a través de enfoques, metodologías y técnicas de carácter terapéutico. Está dirigido fundamentalmente a personas con discapacidad intelectual, mental, motriz, visceral, sensorial, y/o multidiscapacidad, destinado a incorporar conocimientos y aprendizajes a través de enfoques, metodologías y técnicas de carácter educativo y terapéutico.

Centro integral de asistencia a la mujer y/o diversidad: establecimiento de asistencia, asesoramiento, apoyo y contención social, psicológica y/o legal destinado al desarrollo, fortalecimiento y promoción de la equidad de género e inclusión de la diversidad sexual e identidad de género, que puede incluir entre sus actividades: terapia individual, grupos de ayuda mutua, redes de apoyo a través de instituciones (escuelas, centros de salud, espacios de fortalecimiento laboral y económico, entre otros), patrocinio jurídico, atención y prevención primaria de salud, asistencia laboral, etc.

Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por cuatro (4) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, sin servicio de urgencia.

Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio: Establecimiento asistencial para animales domésticos donde se realizan intervenciones quirúrgicas ambulatorias.

Cerrajería: Local destinado a la venta de candados, llaves, cajas de seguridad, etc. así como copia de llaves y servicio de reparación y arreglo de cerraduras, decodificado de claves de seguridad, apertura de puertas y candados, etc.

Cine: Establecimiento cerrado donde se proyectan películas.

Circo rodante: Espacio cubierto de uso transitorio destinado a espectáculos artísticos que pueden incluir acróbatas, equilibristas, magos, malabaristas, mimos, payasos, trapecistas.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo doce (12) y máximo de noventa y nueve (99) camas.

Clínica Veterinaria: Establecimiento asistencial con internación e intervenciones quirúrgicas para animales.

Club Social, Cultural y Deportivo con o sin Instalaciones Cubiertas: Ámbitos destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, pudiendo incluir: salón para actividades sociales y culturales, canchas y pistas deportivas y otros usos compatibles relacionados a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas que no modifiquen su carácter. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Club Social, Cultural y Deportivo con o sin Instalaciones Cubiertas" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Clubes de Barrio: Ámbitos de escala barrial, destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, pudiendo incluir: canchas y pistas deportivas y otros usos compatibles relacionados a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas; que no modifiquen su carácter ni alcance. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Clubes de Barrio" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Club de Música en Vivo: Establecimiento con una capacidad máxima de trescientos (300) espectadores, y una superficie no mayor de quinientos (500) m2, cuya actividad principal es la programación y producción de conciertos y espectáculos musicales en vivo en cualquiera de sus géneros.

En dichos establecimientos se podrán expender comidas, bebidas e incluir, como actividad accesoria de la actividad principal, la venta de discos, videos, CD's, DVD's, libros, revistas, ropa, calzado.

El mismo contará con un salón principal donde se desarrolle la actividad.

Cobro de Impuestos y Servicios: Actividad que realiza una empresa y/o terceros, consistente en el cobro de impuestos, servicios.

Colonia de vacaciones: Actividades deportivas, lúdicas y/o culturales, dirigidas a grupos de niñas, niños y adolescentes de entre tres (3) a diecisiete (17) años, supervisadas por adultos, con o sin servicio de alimentación destinadas a la recreación de los mismos fuera del calendario escolar. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Colonia de vacaciones" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Comercio mayorista sin depósito: Establecimiento destinado a la exposición y comercialización de productos al por mayor que no cuenta con un espacio para su almacenamiento.

Comercio mayorista con depósito: Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, el cual cuenta con un espacio para almacenamiento, pudiendo incluir: oficina comercial para la venta por internet o telefónica. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Comercio mayorista con depósito" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Comercio mayorista con depósito - artículo 3.13.5. a): Establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización de productos al por mayor, el cual cuenta con un espacio para almacenamiento menor del sesenta por ciento (60%) de la superficie del local. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Comercio mayorista con depósito – articulo 3.13.5 a)" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

(Nota al usuario: se deja constancia que en el presente concepto se ha modificado la remisión al "articulo 3.12.5 a)" por "articulo 3.13.5 a)")

Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios: Comercios minoristas destinados a la exposición y venta de productos alimenticios y/o bebidas de venta inmediata. No incluye elaboración ni consumo en el lugar. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Comercio minorista excluido comestible como uso principal: Local de venta de productos en pequeñas cantidades, excluido productos alimenticios.

Comercio minorista alimenticios por sistema de venta: Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles envasados.

Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta: Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos no alimenticios.

Consultorio de salud mental: Establecimiento destinado a la atención ambulatoria en Salud Mental y Adicciones que debe contar con un local a cargo de uno o más profesionales de Salud Mental.

Depósito de transporte: Usos destinados exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos en tránsito.

Depósito Fiscal: Establecimiento que permite a los importadores y exportadores almacenar mercancía para la realización de operaciones aduaneras o para ejercer el control aduanero hasta que se concrete el despacho correspondiente de la carga.

Depósito logístico: Establecimiento destinado a la recepción, almacenamiento temporal, empaquetamiento, clasificación y/o distribución de productos.

Depósito primario: Establecimiento destinado exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos. No incluye operaciones de empaquetamiento ni procedimientos similares.

Depósito residencial y guardamuebles: Establecimiento cubierto dividido en unidades destinadas a la guarda de cosas muebles de carácter doméstico, no peligrosas, que sean propiedad de los usuarios o donde se brinden servicios de alquiler.

Ecoparque: Espacio cuyo objetivo es la conservación de la biodiversidad, la promoción de la educación ambiental, el fomento de la innovación para el desarrollo sustentable y la concientización y recreación de la población por medio de la experiencia interactiva con los componentes de la naturaleza.

Emprendimiento Socioproductivo: Establecimiento destinado a personas con padecimientos mentales y a la comunidad en general, para desarrollo de emprendimientos laborales que incluyan la producción y comercialización de productos y/o servicios en el marco de la economía social y con criterios de intersectorialidad.

Empresa de Servicios Fúnebres: Locales de empresas encargadas de la instalación de velatorios, con sus artefactos, ya sea en domicilios particulares o velatorios públicos. En locales destinados a servicios fúnebres que prohibida exhibir en forma pública ataúdes, urnas funerarias y cualquier adorno fúnebre.

Exposición y venta de ataúdes: Locales de exhibición pública de ataúdes, urnas funerarias y cualquier adorno fúnebre.

Escuela, colegio con internado: establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Escuela de educación especial con internado con o sin formación laboral. Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Escuela de educación especial sin internado con o sin formación laboral. Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario) en el cual los alumnos no tienen residencia en el mismo.

Escuela Infantil gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas entre cuarenta y cinco (45) días y cinco (5) años.

Escuela primaria gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños, niñas y adolescentes entre los seis (6) y catorce (14) años de edad.

Escuela Secundaria gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que recibieron enseñanza primaria completa.

Escuela Primaria Modalidad Adultos gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza de nivel primario para adolescentes y adultos.

Escuela secundaria modalidad adultos gestión estatal o privada: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que recibieron enseñanza primaria completa.

Espacio Cultural Independiente: establecimiento con una capacidad máxima para trescientos (300) asistentes y una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados de superficie cubierta, en el que se realicen exposiciones de arte, proyecciones audiovisuales y de multimedia, radio digital, manifestaciones artísticas con participación real y directa de creativos y artistas, y todas las actividades autorizadas para los Teatros Independientes, Peñas, Milongas y Clubes de Música en Vivo.

Espacio de Trabajo Colaborativo: Establecimiento integrado por uno o más lugares de trabajo en los cuales se desarrollan actividades comerciales, técnicas y/o administrativas de personas humanas o jurídicas.

Establecimientos de educación a distancia con exámenes presenciales: Establecimientos educativos con modalidad de educación a distancia con exámenes presenciales para todos los niveles educativos.

Establecimientos de educación a distancia sin exámenes presenciales: Establecimientos educativos con modalidad de educación a distancia sin exámenes presenciales para todos los niveles educativos.

Establecimiento Universitario: Establecimiento donde se dictan cursos y carreras de nivel universitario.

Establecimientos de sanidad-Nivel básico: Uso destinado a prestación de servicios médicos primarios sin internación ni alojamiento de personas. Incluye locales destinados a la atención de animales.

Establecimientos de sanidad-Nivel centro local: Uso destinado a prestación de servicios médicos con o sin internación o alojamiento de personas.

Establecimientos de sanidad-Centro principal: Uso destinado a prestación de servicios médicos de baja, media y alta complejidad con internación de personas.

Establecimientos educacionales: Establecimiento destinado a la educación y/o a la investigación científica.

Estación de cargadores eléctricos: espacio destinado a la localización de cargadores eléctricos para vehículos. Sólo se admite su emplazamiento como uso complementario.

Estación intermedia: Espacio cubierto o descubierto, donde se detienen transitoriamente distintos medios de transporte.

Estación Intermedia de Transporte de Pasajeros Interjurisdiccional: Estación de pasajeros, fuera de la vía pública, donde se detienen transitoriamente, previo ingreso o egreso a la Estaciones Terminales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Transporte o el organismo que la reemplace, que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el resto de las ciudades del País.

Estación intermedia de transporte público automotor: Predio o establecimiento fuera de la vía pública donde se detienen transitoriamente, con fines de regulación de horarios en el recorrido, previo al regreso a la estación terminal, los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros sin equipaje que unen lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios del Área Metropolitana.

Estación terminal: Espacio cubierto o descubierto en la que se inician y/o terminan los viajes efectuados por distintos medios de transporte (Tren, subterráneo, transporte público automotor y pre y post aéreo). **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Estación terminal" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional: Estación de pasajeros donde se inician o terminan viajes efectuados por ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Transporte o el organismo que la reemplace, que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el resto de las ciudades del País.

Estadio: Lugar público cerrado, cubierto o descubierto, rodeado de tribunas, destinado al espectáculo y la práctica de deportes.

Estación Terminal para Transporte Público Urbano Automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o entre ésta y municipios inmediatos del Gran Buenos Aires.

Estación terminal de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

Estudio de danzas: Local destinado a la práctica y enseñanza de todo tipo de danzas, sin asistencia de espectadores. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Estudio de danzas" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Estudio profesional: Uno o más locales en los cuáles se desarrolla una actividad profesional independiente.

Expreso de carga liviana (taxi flet): Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Farmacia: Establecimiento de venta de medicamentos con o sin preparación, admitiendo la aplicación de inyectables, toma de presión y nebulizaciones.

Feria infantil: predio al aire libre con juegos predominantemente movidos en forma mecánica y/o electrónica destinado a la niñez.

Galería comercial: Establecimiento dividido en unidades de uso que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida y ventilación de los mismos, así como servicios de salubridad y mantenimiento, cuyo alcance resulta para el abastecimiento local o barrial. Resultan destinadas al desarrollo principal de comercio minorista (excluido aquellos por sistema de venta) Comercio mayorista sin depósito; Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a); Alimentación en general y gastronomía; Alimentación general para llevar; Servicios para la vivienda y sus ocupantes; y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Galería comercial" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Galería de arte: Espacio donde se exhiben obras de arte, especialmente pintura y escultura.

Garaje: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

a. Garaje comercial: Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente donde la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros servicio de guarda de vehículos por fracción de hora o períodos mayores a veinticuatro (24) horas u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir usos complementarios.

b. Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas(camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Gimnasio: Local o establecimiento dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, dirigido por una sola empresa o propietario, que vende artículos de uso personal y hogareño por sistema de venta.

Helipuerto: Área destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento en superficie de helicópteros.

Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

Higiene Urbana: Conjunto de procedimientos y establecimientos que intervienen en los procesos relacionados con la gestión de residuos sólidos urbanos (RSU) en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

a. Base primaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos y pesados, maquinarias y enseres destinados a guarda, mantenimiento y limpieza de vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.

   Se permitirá el almacenamiento del material recuperado final, que por sus características voluminosas necesite un mayor acopio ya que no puede ser compactado.

b. Base secundaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos, maquinarias y enseres destinados a guarda, mantenimiento y limpieza de vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.

c. Centro de selección de RSU secos - Centro Verde: Edificio e instalación que es habilitado a tales efectos por la autoridad competente previo dictamen conforme Ley Nº 123 y en el cual dichos residuos, provenientes de la recolección diferenciada, son recepcionados, acumulados, manipulados, clasificados, seleccionados, almacenados temporariamente y cuantificados, para luego ser utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.

d. Planta de Transferencia de RSU: Instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.

e. Planta de Transferencia de RSU Secos Clasificados: Aquella instalación que es habilitada para tal fin por la autoridad competente y en la cual los residuos sólidos urbanos secos clasificados son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.

f. Planta de Tratamiento de RSU: Lugar especialmente acondicionado y habilitado por la autoridad competente para el tratamiento de residuos sólidos urbanos por métodos ambientalmente reconocidos y de acuerdo a normas certificadas por organismos competentes.

g. Punto Limpio: Instalación con acceso de ciudadanos que permite tareas de recepción, acumulación, manipuleo, clasificación, selección y almacenamiento temporal, de RSU secos de gran volumen, descartes de poda, y otros elementos que se pueden reciclar directamente para ser utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos o su venta directa a la industria.

Centro de almacenamiento transitorio de residuos sujetos a manejo especial: aquellos lugares específicamente habilitados para la recepción, clasificación y segregación de residuos sujetos a manejo especial, su acopio y/o acondicionamiento con el objetivo de su posterior derivación para su valorización, tratamiento y/o disposición final.

Centro de procesamiento de residuos sujetos a manejo especial: aquellos lugares especialmente acondicionados y habilitados por la autoridad competente para el procesamiento de los residuos

sólidos urbanos sujetos a manejo especial. El procesamiento puede incluir tanto el reciclaje, la reutilización, y reparación, como así también la valorización por métodos ambientalmente reconocidos y de conformidad con la normativa vigente.

Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado: Se considera Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado a aquél edificio e instalación que posea una línea automática o semiautomática completa para la recepción, separación y preparación de residuos sólidos urbanos secos provenientes de la recolección diferenciada, para su posterior utilización en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.

Hipódromo: Espacio apto para disputar carreras de caballos.

Hogar (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a brindar cobertura integral a los requerimientos básicos esenciales (vivienda, alimentación, atención especializada) a personas con discapacidad sin grupo familiar propio o con grupo familiar no continente, con una capacidad máxima de setenta (70) personas. Generalmente, se destina a personas con una discapacidad severa o profunda que requieran de una infraestructura especializada para su atención, sin la cual se hace difícil su supervivencia.

Hogar de contención y refugio: establecimiento destinado al alojamiento seguro y transitorio, alimentación, higiene, y atención primaria de salud, de personas que sufren o hayan sufrido situaciones de violencia y/o se encuentren en situación de vulnerabilidad social.

Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimientos en los cuales se brindan servicios de alojamiento transitorio, alimentación, higiene, recreación activa o pasiva, a título oneroso o gratuito, a niñas, niños y adolescentes en un espacio convivencial, acorde a los fines propuestos en el proyecto socioeducativo elaborado por el establecimiento. Tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:

a. Convivencial para Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento de carácter transitorio de niños, niñas y adolescentes con autonomía psicofísica acorde a su edad;
b. Parador para Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimiento con idénticas características que las definidas en el inc. a), con estadía dentro de una o varias franjas horarias, con asistencia de carácter transitorio;
c. Convivencial para Adolescentes embarazadas y/o Madres y sus Hijos: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de adolescentes embarazadas y adolescentes madres y sus hijos/as, con autonomía psicofísica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad o desvinculadas de su núcleo familiar, o circunstancialmente no pueda cubrir sus necesidades básicas en forma autónoma;
d. Convivencial de atención especializada: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niñas, niños y adolescentes que requieran mayor contención y seguimiento profesional en el

espacio institucional convivencial que contemple un tratamiento específico, pero que no requiera internación en un establecimiento de salud.

Hospital: Establecimiento de salud destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen de internación a la población, pudiendo disponer de asistencia ambulatoria u otros servicios. Un hospital debe contar con más de cuatrocientas (400) camas.

Hotel Industrial: Establecimiento de administración centralizada, dividido en unidades de uso, que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida, así como servicios de salubridad, mantenimiento, espacios de estacionamiento vehicular, bicicletas y carga y descarga. Resultan destinadas al desarrollo de actividades industriales permitidas en la ciudad y otros usos compatibles sin que se modifique el carácter principal industrial. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Hotel Industrial" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Instituto de Educación Superior: Establecimiento de educación formal correspondiente al tercer nivel de preparación del sistema educativo.

Instituto de Enseñanza para adultos: Establecimiento de educación no formal, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros. Los alumnos concurrentes pertenecen al grupo etario mayores de diecisiete años.

Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes: Establecimiento de educación no formal para niños, niñas y adolescentes, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros, excluido actividades físicas.

Instituto de investigación con laboratorio: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico con laboratorio.

Instituto de investigación sin laboratorio: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

Instituto de salud mental: Entidad destinada fundamentalmente a tareas de investigación, docencia y divulgación.

Instituto de remodelación, adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión permanente de profesional médico): Establecimiento donde se brindan tratamientos médicos estéticos y ejercicios físicos correctivos.

Instituto privado (sanidad) sin internación: Establecimiento sanitario que cultiva una especialidad cumpliendo fundamentalmente tareas de investigación, docencia y divulgación. Pudiendo utilizar para esos fines funciones asistenciales sin internación.

Instituto privado (sanidad) con internación: Establecimiento sanitario que cultiva una especialidad cumpliendo fundamentalmente tareas de investigación, docencia y divulgación. Puede utilizar para esos fines funciones asistenciales con internación.

Jardín botánico: Espacio donde se coleccionan plantas ordenadas científicamente, utilizadas para la educación, investigación, conservación y disfrute.

Jardín de infantes gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas de tres (3) a cinco (5) años.

Jardín maternal gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas entre cuarenta y cinco (45) días y dos (2) años.

Jardín zoológico: espacio destinado a la exhibición, conservación, cuidado y cría de diferentes especies animales, especialmente salvajes y exóticas.

Juegos psicomotrices: Establecimiento o local, cubierto o descubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinados a la práctica de juegos y entretenimientos denominados activos como aquellos que requieren para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario, y se encuentran instalados de manera permanente.

Kartódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos del deporte con coches “karting”.

Laboratorio de análisis clínicos: Establecimientos que tienen por finalidad realizar análisis clínicos.

Laboratorio de análisis industriales: Establecimientos cuyo objetivo es realizar ensayos o análisis físico, físico-mecánico, físico-químico, biológico y microbiológico.

Laboratorio de análisis no industriales: Establecimiento cuyo objetivo es realizar para otras varias industrias ensayos o análisis físico, físico-mecánico, físico-químico, biológico y microbiológico.

Laboratorio de estudios radiológicos o estudios especiales: Establecimientos que tienen por finalidad realizar análisis radiológicos o estudios especiales no comprendidos en la definición de Laboratorio de análisis clínicos.

Laboratorio de prótesis dentales: Establecimientos que tienen como fin realizar prótesis dentales.

Local de actividades físicas recreativas: Local destinado a actividades físicas de baja intensidad y otras disciplinas con el fin de promover el bienestar integral (físico y mental), no comprendidas en el rubro “gimnasio”. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto “Local de actividades físicas recreativas” incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Local de baile clase C: Lugar donde:

a) Se ejecuta música y/o canto

b) Se ofrecen bailes públicos;

c) Se expenden bebidas;

d) Se sirven o no comidas;

e) Se realizan o no números de variedades con o sin transformación.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Local de baile clase C" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Local de culto: Establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y actividades directamente relacionadas.

Local deportivo: Establecimiento destinado a la práctica y/o enseñanza de actividades deportivas con y sin asistencia de espectadores.

Local de distribución: Establecimiento cubierto destinado al servicio de logística, distribución y/o entrega a consumidor final, de productos manipulables por una persona.

Local de lectura: Establecimiento destinado a la actividad de leer.

Local de fiesta o diversión: Establecimiento destinado a la realización de eventos, recreación, ocio, relación social y actividades asociadas con asistencia de espectadores.

Local de juego: Establecimientos destinados a prácticas de juegos de azar.

Local de música canto y variedades: Lugar de diversión donde:

a. Se ejecuta música y/o canto, en carácter de actividad principal, con o sin intervención del público concurrente;
b. Se realizan o no números de variedades, hasta un máximo de nueve (9) artistas por turno, con o sin transformación;
c. Se expenden bebidas;
d. Se sirven o no comidas.

Local de perforación y tatuaje: Establecimiento destinado a la decoración del cuerpo mediante la fijación de joyas en diferentes partes del cuerpo y/o a plasmar diseños artísticos en la piel mediante pigmentos de origen mineral o vegetal no absorbibles e insolubles.

Local de representación: Establecimientos destinados a la producción, difusión y enseñanza de actividades culturales o de recreación con asistencia de espectadores.

Local de venta de antigüedades, objetos de arte: Locales destinados a la venta de muebles, vajillas, relojes, adornos, cuadros con valor de antigüedad y/o arte.

Local de venta de animales domésticos: Local destinado a la venta de animales que se conservan con el propósito de brindar compañía o disfrute al cuidador. No son conservados para traer beneficios económicos o alimenticios.

Local de venta de artículos de decoración: Locales donde se efectúa la venta de cortinas, alfombras, tapices, rieles, telas para tapicería, papeles decorativos, maderas, ornamentos de goma, colas y demás accesorios y útiles para la decoración. Comprende el servicio de asesoramiento y colocación.

Local de venta de artículos publicitarios: Local destinado a la venta de artículos para la publicidad en general y promoción comercial.

Local de venta de golosinas envasadas (kiosco): Comercio minorista donde se venden golosinas y todo lo comprendido, sin acceso al público.

Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta): Local donde se efectúa venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por sistema de envío.

Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones): Local y espacio descubierto dedicado a la venta de toda clase de materiales

Local de venta de papel pintado: Local de venta de papeles que se utilizan en decoración de interiores y se colocan sobre paredes de una habitación cubriéndolas total o parcialmente.

Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio): Local de venta de carne y sus derivados y/o preparados para venta inmediata (milanesas, supremas y embutidos), pescados, mariscos, animales y productos de granja, fruta y verdura, quesos y fiambres, despacho de pan, masas y almacén. Podrán operar por servicio de ventas autoservicio, únicamente si poseen local de ventas menor a doscientos (200) m2. Si poseen más de un local de venta no podrán superar, en conjunto, dicha superficie. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Local de venta de productos perecederos: Local en que se expenden artículos que comienzan una descomposición de forma sencilla.

Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales: Local donde se efectúa la venta de reactivos, medidores, recipientes y otras herramientas que se puedan utilizar para realizar análisis en el ámbito de diversos trabajos de laboratorio.

Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería: Local donde se efectúa la venta de semillas, forrajearía, alimentos para aves, peces y demás animales domésticos. Venta de jaulas, pajareras, peceras.

Maxikiosco: Comercio minorista donde se venden golosinas, productos alimenticios envasados, bebidas y juguetes, con acceso al público. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Maxikiosco" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Maternidad: Establecimiento que brinda asistencia pre y post natal a la madre y su hijo con internación.

Mercado: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de productos alimenticios y/o bebidas envasadas, artículos personales y/o del hogar

(limpieza y perfumería), alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Mercado" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Mercado gastronómico: Establecimiento con espacios comunes y sectores comercialmente independientes de elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas, con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Museo Clase I: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

Museo Clase II: Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas no comprendidas en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Oficina consultora: Uno o más locales en los cuales se desarrolla un servicio profesional prestado por empresas o profesionales en forma individual con experiencia o conocimiento específico en un área, asesorando personas, empresas, grupos de empresas, países u organizaciones en general.

Oficina de correos: Establecimiento de correo que brinda servicios de correspondencia, mensajería, paquetería. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Oficina de correos" incorporado por el artículo 11 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Oficina pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluyendo entidades descentraliza-das, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

Oficina pública sin acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Óptica y fotografía: Local donde se efectúa la venta de artículos de óptica, fotografía y filmación en general así como el revelado de fotografía y filmación de eventos y comercialización de la fotografía y/o filmación.

Parque de diversiones: Recinto ocupado de manera permanente por variadas atracciones y aparatos mecánicos de usos público colectivo destinados a la diversión y el entretenimiento.

Paseo de compras: Complejo, dividido en unidades de uso, que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida y ventilación de los mismos, así como servicios de salubridad y mantenimiento, cuyo alcance resulta para el abastecimiento metropolitano. Resultan destinadas al desarrollo principal de usos de las categorías: comercial; diversiones públicas, cultura, culto y recreación; servicios y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance. **(Artículo**

1.4.2.2 – Concepto "Paseo de compras" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Patio gastronómico: Establecimiento cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público en donde se desarrolla la elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas dentro de unidades móviles, estructuras temporarias y/o vehículos gastronómicos con posibilidad de ser consumidos en el lugar y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance. **(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Patio gastronómico" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Peña: Espacio mixto, socio–cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por artistas propios o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.

Pequeño Hogar (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a un máximo de cinco (5) personas con discapacidad sin grupo familiar propio o continente, que tiene por finalidad brindar cobertura integral a los requerimientos básicos esenciales para su desarrollo y bienestar. Deberá organizarse como una familia, con una pareja responsable o en su defecto un adulto a cargo de un grupo de personas con discapacidad.

Pinturería: local donde se efectúa la venta de artículos como pinturas, esmaltes, solvente, tinner, pinceles, etc.

Pilates: Establecimiento destinado a la realización de Pilates (método que consiste en un conjunto de ejercicios físicos destinados a fortalecer los músculos sin aumentar su volumen).

Planetario: Edificio provisto de proyectores dotados de movimientos apropiados, que le permiten reproducir en la bóveda de un local oscuro, la marcha de las constelaciones y los planetas en el cielo.

Plataforma de transferencia (carga): Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

Playa de estacionamiento: Parcela o espacio descubierto, destinado a vehículos que necesiten quedar estacionados por fracción de hora o períodos mayores a veinticuatro (24) horas u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir servicios auxiliares o complementarios. Puede ser de propiedad pública o privada, de explotación comercial, o a título gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Playa de remisión: Parcela, predio o espacio con o sin edificación, para destino temporal de vehículos livianos, semipesados y/o pesados que fueren allí remitidos, con el fin de satisfacer el Servicio de Acarreo por Grúas de vehículos en infracción del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Residencia (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a cubrir los requerimientos de vivienda de las personas con discapacidad con suficiente y adecuado nivel de autovalimiento e independencia para abastecer sus necesidades básicas o que requieran un mínimo de acompañamiento para ello, con una capacidad máxima: treinta (30) personas.

Residencia comunitaria: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable, bajo el régimen de convivencia, con servicios e instalaciones comunes.

Residencia de estudiantes: Establecimiento que presta servicio de alojamiento a estudiantes mediante contrato de hospedaje, con o sin servicio de comidas, recepción y/o personal de servicio.

Residencia de salud mental-Residencia asistida de bajo nivel de apoyo: Establecimiento para usuarios de salud mental o adicciones destinado a brindar alojamiento transitorio para soporte psicosocial, en el marco del proceso de inclusión social. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia. Con una capacidad máxima: veinte (20) personas.

El establecimiento debe estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental. Es condición de funcionamiento la acreditación de la referencia a un hospital general (clínica/sanatorio) o dentro de salud mental. Debe estar en articulación con efector de la red accesible y disponible para situaciones de crisis/emergencia.

Residencia de salud mental-Residencia asistida de nivel medio de apoyo: Establecimiento de salud/Salud mental, destinado a población con padecimiento mental que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psico-social requiere de la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación. Con una capacidad máxima: quince (15) personas. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia (excepto cuando la persona no pueda movilizarse, en tales casos se implementará dispositivo de atención domiciliaria). El establecimiento debe estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental y contar con clara referencia a un hospital general (clínica/sanatorio).

Residencia de salud mental-Residencia asistida de alto nivel de apoyo: establecimiento de salud/Salud mental, destinado a población con padecimiento mental que requiere mayor cuidado y que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psico-social requiere la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación. Con una capacidad máxima: quince (15) personas. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia (excepto cuando la persona no pueda movilizarse, en tales casos se implementará dispositivo de atención domiciliaria). El establecimiento deberá estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental y contar con clara referencia a un hospital general (clínica/sanatorio).

Residencia para personas mayores: establecimiento privado residencial o no, que tenga como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación y/o atención médica y psicológica

no sanatorial a personas mayores de sesenta (60) años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito.

Éstos se clasifican en:

a. Residencias para personas mayores autoválidas: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de actividades de prevención y recreación de personas mayores que con apoyo puedan llevar adelante las actividades de la vida diaria.

b. Hogares de Día para personas mayores autoválidas: Establecimiento no sanatorial con concurrencia limitada dentro de una franja horaria determinada, destinado al alojamiento, a la alimentación y al desarrollo de actividades de prevención y recreación de personas mayores con autonomía psicofísica acorde a la edad.

c. Residencia para personas mayores con dependencia: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de actividades de prevención y recreación de personas mayores que requieran cuidados especiales por invalidez.

d. Residencia para personas mayores con soporte de psiquiatría: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de actividades de prevención y recreación para personas mayores con trastornos de conducta o padecimientos mentales que tengan dificultades de integración social con otras personas, y que no requieran internación en un efector de salud.

e. Hogar de Día para personas mayores con soporte de psiquiatría: Establecimiento no sanatorial con concurrencia limitada dentro de una franja horaria determinada, para personas mayores con trastornos de conducta o padecimientos mentales que tengan dificultades de integración social con otras personas, y que no requieran internación en un efector de salud.

f. Residencia para personas mayores de alta dependencia con padecimientos crónicos: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y cuidado de personas mayores con padecimientos crónicos que impliquen un alto grado de dependencia y que dado su estado clínico no requieran internación en efectores de salud o de rehabilitación.

g. Casa de Residencia: Establecimiento no sanatorial con fines de lucro que brinde servicios residenciales y de cuidado destinado al alojamiento de hasta cinco (5) personas mayores autoválidas.

Residuo sujeto a manejo especial: Aquellas corrientes de residuos sólidos urbanos, generados en la Ciudad de Buenos Aires, las cuales deben sujetarse a programas y planes de manejo específicos debido a sus particularidades de tamaño, volumen, cantidad y/o potenciales características de peligrosidad, nocividad o toxicidad, con el propósito de seleccionarlos, acopiarlos, transportarlos, valorizarlos, u otorgarles tratamientos específicos y/o disposición final de manera ambientalmente adecuada y controlada.

A nivel nacional se asimila a la categoría “Residuo Especial de Generación Universal (REGU)”. Se considera REGU a todo residuo cuya generación devenga del consumo masivo y que por sus

consecuencias ambientales o características de peligrosidad, requieran de una gestión ambientalmente adecuada y diferenciada de otros residuos.

Sala audiovisual: Local donde pueden utilizarse todos los medios audiovisuales (proyector de diapositivas, televisión, etc.) en idóneas condiciones.

Sala de ensayos: Locales insonorizados y acondicionado acústicamente para desarrollar prácticas musicales.

Salón de conferencias: Local donde pueden llevarse a cabo conferencias científicas, empresariales, etc.

Salón de estética: Establecimientos donde se preste a las personas servicios de corte y/o lavado y/o peinado del cabello, rasurado de la barba, manicuría, aplicaciones de fomentos y masajes faciales y corporales, pedicuría, cosmetología y afines.

Salón de exposiciones: Local donde pueden llevarse a cabo exposiciones artísticas, científicas, etc.

Salón de Juegos mesa y manuales: Establecimiento cubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinados a la práctica de juegos y entretenimientos denominados pasivos como aquellos que no requieren para su utilización de destrezas físicas, sino el desarrollo de habilidades intelectuales, creativas y sociales, pudiendo manipular objetos de forma manual y/o dispositivos eléctricos, electromecánicos, electrónicos y mecánicos. Quedan exceptuados los juegos de azar.

Salón de Milonga: Establecimiento o dependencia específica de un establecimiento ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuya actividad preponderante se vincule con la producción, consumo y difusión de géneros musicales tango, milonga y vals a través de la asistencia de espectadores y la participación de los mismos mediante el baile como así también de su enseñanza.

Sanatorio: Establecimiento asistencial para la salud con internación, mínimo cien (100) y máximo trescientos noventa y nueve (399) camas.

Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias: Entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

Servicio de salud mental en el primer nivel de atención: Establecimiento para la atención ambulatoria en salud mental y adicciones, compuesto por un equipo interdisciplinario de salud mental que se encuentre integrado en el centro de primer nivel de atención.

Se comprende por centros de primer nivel de atención: centros de salud, centro de atención primaria de la salud, centros de salud y acción comunitaria, unidad primaria de atención, centros de integración comunitaria, postas sanitarias y aquellas que por sus características esenciales resulten análogas para las autoridades jurisdiccionales en materia sanitaria.

Servicio médico u odontológico: Establecimiento en el cual se brinda asistencia médica u odontológica en casos que requieren atención inmediata.

Servicios ocasionales para empresas o industrias: Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Servicios para la vivienda y sus ocupantes: Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general.

Servicios públicos y/o sociales: Establecimientos sedes de los distintos organismos estatales ya sean centralizados o descentralizados o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada.

Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos: Uso de servicios públicos o privados que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan o por requerir el complemento de vehículos especiales.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;
c) Tenga un local de ventas superior a mil (1.000) m2 para los ramos obligatorios;
d) Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, siempre que no supere el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad de uso, según art. 3.13.5 a).
e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Supermercado" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Supermercado total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

a) Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
b) Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene y menaje;
c) Opere en un local de ventas de una superficie superior a cinco mil (5.000) m2 cubiertos;
d) Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas siempre que no superen el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad de uso, según art. 3.13.5 a).
e) Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos.

(Artículo 1.4.2.2 – Concepto "Supermercado total" sustituido por el artículo 10 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Tabaquería, cigarrería: Local donde se efectúa la venta de productos relacionados con el tabaco.

Taller Productivo anexo Vivienda: Establecimiento "doméstico" en el que se realice un proceso productivo que culmina con un producto de utilidad final destinado a un mercado específico. El

proceso puede ser de ciclo completo o formar parte de una cadena de producción desarrollada por persona humana o jurídica distinta.

Taller Protegido de Producción: Entidad estatal o privada bajo dependencia de asociaciones con personería jurídica y reconocidas como de bien público, que tenga por finalidad la producción de bienes o servicios, cuya planta esté integrada por trabajadores discapacidad preparados y entrenados para el trabajo, en edad laboral, y afectados de una incapacidad tal que les dificulte obtener y conservar un empleo competitivo, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N° 26.816, su reglamentación y modificatorias.

Taller Protegido Terapéutico: Establecimiento público o privado en relación de dependencia con una entidad de rehabilitación de un efector de salud, y cuyo objetivo es la integración social a través de actividades de adaptación y capacitación laboral, en un ambiente controlado, de personas que por su grado de discapacidad, transitoria o permanente no puedan desarrollar actividades laborales competitivas ni en talleres protegidos productivos. Generalmente está dirigido a personas con discapacidad mental con alteraciones de la conducta o la personalidad.

Teatro: Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede albergar espectadores que observan la función, desarrollada en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

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

Tiro, (club de): Espacio destinado a la práctica de tiro con arma de fuego larga, corta y/o neumática, con fines deportivos y para la práctica regular del personal afectado a la seguridad. Incluye la actividad “escuela de tiro” y espacio descubierto.

Tiro, polígono acústicamente aislado: Establecimiento cubierto destinado a la práctica de tiro con arma de fuego corta y/o neumática, con fines deportivos y para la práctica regular del personal afectado a la seguridad. Incluye la actividad “escuela de tiro”.

Transferencia: Espacio cubierto o descubierto donde se transbordan mercaderías o pasajeros a otro o igual modo de transporte para trasladar al destino final.

Vacunatorio: Local donde se efectúan aplicaciones de vacunas, el cual podrá funcionar, física y funcionalmente, en forma autónoma, o incorporado a un establecimiento sanitario de mayor complejidad. Incluye Centro de Vacunación.

Velatorio: Edificio dedicado exclusivamente a velar cadáveres.

Velódromo: Espacio destinado a alojar pistas para ciclismo.

Vivero: Establecimiento donde se plantan, germinan, maduran y endurecen todo tipo de plantas, con local de venta.

Vivienda colectiva: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
Vivienda individual: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o un grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.

1.4.2.3 Sustancias

Explosivos: Materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).
Inflamables de 1° Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea es igual o inferior a 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.).
Inflamables de 2° Categoría: Materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea está comprendido entre 40°C y 120°C (kerosene, aguarrás, etc.).
Muy combustibles: Materias que expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, etc.).
Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, etc.).
Poco combustibles: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).
Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, etc.).
Refractarias: Materias que al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, etc.).
Velocidad de combustión: Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.
Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en “Muy combustibles” o “Combustibles” y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los

materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

Carga de fuego: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m2), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

Sector de incendio: Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entrepisos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la "Carga de Fuego" que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

1.4.2.4. Conceptos relativos a Antenas

Boca tapada de transmisión en solado: Cubierta resistente al tránsito intensivo que es utilizada para proteger la boca de acceso a una caja soterrada que contiene la/s antena/s. Estas unidades son comúnmente denominadas "tapa de registro" o "alcantarilla".

Contenedor o Shelter: Receptáculo, generalmente metálico, que contiene los equipos, funcionalmente vinculado a una estructura soporte de antena.

Mástil: Estructura metálica reticulada, sostenida por riendas, arriostramientos y/o tensores, ancladas a una base sobre el suelo o a la azotea de un edificio.

Monoposte: Columna portante, generalmente realizada con tubos metálicos estructurales, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

Pedestal: Estructura metálica de no más de cinco (5) metros de altura, generalmente constituida por un elemento vertical y dos soportes instalados sobre la azotea de un edificio o sobre una construcción que sobresale de la misma, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

Torre (Antena): Estructura metálica reticulada, sin riendas, arriostramientos y/o tensores para su sujeción.

Vínculo: Antena fijada directamente a la estructura del edificio.

1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o la Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Altura Fija: Corresponde a la altura que debe obligatoriamente alcanzar la edificación, a diferencia de la altura máxima, que es optativa.

Altura Máxima: Distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Oficial que prescribe el presente Código.

Balcón: Extensión de un inmueble, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del edificio.

Bauleras: Espacios destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar.

Capacidad Constructiva: Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.

En las áreas especiales individualizadas, corresponde a la sumatoria de la superficie edificable y las superficies deducibles.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento.

Combinaciones tipológicas: Combinación de diferentes morfologías edilicias.

Completamiento de Tejido o Edificabilidad: Incremento de la edificabilidad por razones urbanísticas.

Edificabilidad: Capacidad constructiva del inmueble.

~~Edificación No Conforme: Cualquier volumen construido, que no cumpla con las normas de edificabilidad vigentes, aplicables a dicha parcela, pero que fueron autorizadas en su oportunidad de conformidad a las normas anteriores a las vigentes.~~ **(Artículo 1.4.3 – Concepto "Edificación No Conforme" derogado por el artículo 13 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

~~Edificio Consolidado: Edificio cuya altura de fachada sea igual o mayor al setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima establecida para su Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada, o se trate de un edificio catalogado. En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no debe sobrepasar la altura máxima indicada.~~ **(Artículo 1.4.3 – Concepto "Edificio Consolidado" derogado por el artículo 13 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Edificio de Esquina: Son todos aquellos ubicados entre las prolongaciones virtuales de las L.F.I. y las L.O. concurrentes.

Edificio de perímetro Libre: Edificio cuyos paramentos estén retirados de las L.D.P. Lateral y no constituyan medianeras.

Edificio de perímetro Semilibre: Edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre L.D.P. Lateral.

Edificio entre medianeras: Edificio que completa la edificación entre las L.D.P. Lateral, sea en la

L.O. o en la L.E. o en la L.O.E.

Espacio Libre de Manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno.

Espacio público: Espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, pavimentos, aceras y sectores parquizados.

Espacio urbano: Espacio aéreo abierto entre volúmenes edificados, en el dominio público y en el privado, que brinda el necesario asoleamiento, ventilación y vistas a los ambientes habitables. Sus dimensiones se establecen en este Código.

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.O. o L.E.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas Áreas Especiales Individualizadas en que se indica.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea Interna de Basamento (L.I.B.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida del basamento para aquellas tipologías y unidades de edificabilidad que lo permitan con el centro libre de manzana.

Línea Oficial (L.O.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

Línea Oficial de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Oficial salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea Oficial de Esquina (L.O.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Oficiales.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o deslinde de corredor ferroviario y/o registrada como tal.

Patio apendicular del espacio urbano: Área descubierta generada por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Patio vertical: Corresponde al área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

Perfil Edificable: Se entiende como tal a la silueta máxima construible.

Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida en el punto más alto del edificio.

Polígono afectado por las extensiones del Espacio Libre de Manzana: Parcelas ubicadas entre la intersección de las Líneas Oficiales (L.O.) hasta la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más

nueve metros (9.00m). **(Artículo 1.4.3 – Concepto "Polígono afectado por las extensiones del Espacio Libre de Manzana" incorporado por el artículo 12 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Pórtico: Estructura exterior de un edificio con cubierta soportada por columnas y arcadas a lo largo de su fachada.

Retiro del Frente: distancia entre la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Oficial de Edificación (L.E.), a partir de la cual comienza la edificabilidad.

Recuperar: Rehabilitar un edificio existente manteniendo total o parcialmente su estructura, envolvente, instalaciones y materiales constructivos. Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos Rivolta (Edificios de Esquina):

Forma en que debe darse la transición de altura en el encuentro de dos normativas de altura en la esquina de la manzana.

Suelo Absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado o abierto en menos de un 50%.

Superficie Cubierta Total: Suma de las superficies de los locales, entresuelos, entrepisos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficies Deducibles de la capacidad Constructiva: Superficies Deducibles de la capacidad Constructiva: En el cómputo de la superficie edificable en las áreas especiales individualizadas, determinada por el factor de ocupación total, no se incluirá:

- La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos, bicicletas y espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros.
- La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta.
- La totalidad de las superficies destinadas para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación como la caja de escaleras, sus antecámaras, los palieres protegidos, etc.
- Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, Conductos de ventilación y/o servicios.
- La superficie mínima establecida en la normativa del Código de Edificación para Espacios Destinados para el Personal de Mantenimiento que trabaje en el edificio y/o vivienda del trabajador permanente.
- La superficie destinada a espacios de uso común.
- Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup de Bauleras	X c/UF de
2 m^2	Hasta 60 m^2
3 m^2	Hasta 90 m^2
4 m^2	Más de 90 m^2

(Artículo 1.4.3 – Concepto "Superficies Deducibles de la capacidad Constructiva" sustituido por el artículo 14 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Superficie Descubierta: Toda superficie no techada.

Superficie edificable: Superficie resultante de restar las superficies deducibles a la capacidad constructiva en las áreas especiales individualizadas.

Superficie semicubierta: Toda superficie cubierta cuyo perímetro está abierto en al menos un 50%.

Tejido Carpeta: Forma de ocupación de parcela derivada de normativa anterior que se extiende en la totalidad de la misma con una sucesión de viviendas de baja altura comunicadas por medio de pasillos o escaleras y dispuestas de forma intercalada entre lo construido y las áreas libres o patios, generalmente afectadas a copropiedad y con una ocupación del suelo del sesenta por ciento (60%) o más. **(Artículo 1.4.3 – Concepto "Tejido Carpeta" incorporado por el artículo 12 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Tipologías Edilicias: Corresponde a la clasificación por constructibilidad en Edificios entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre.

Vacíos de Edificación: Son los volúmenes que se sustraen del volumen edificable, pudiendo ser cubiertos, semicubiertos y descubiertos.

Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: el volumen edificado que no se ajusta al área edificable, la altura máxima, el perfil edificable, el plano límite y toda otra condición normativa establecida para cada unidad de edificabilidad y tipología según el presente Código.

1.4.4. Conceptos de Ciudad Verde y Compromiso Ambiental

Espacio Verde Es el área destinada a uso público, parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

Conector Verde: Corresponde a las vías de circulación conformadas por arterias parquizadas que interconecten espacios verdes urbanos.

Tienen como objetivo mejorar las condiciones microclimáticas de la Ciudad, favoreciendo el refrescamiento y la biodiversidad. Estos corredores pueden estar conformados por distinto tipos de soluciones urbanas que incluyan vegetación.

Arbolado Público: Se entiende por arbolado público urbano a las especies arbóreas, palmeras y arbustivas manejadas como árboles, que conforman el arbolado de alineación y de los espacios verdes así como los implantados en bienes del dominio público del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ralentización: Corresponde a retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales.

Techos Fríos: Sistema de cubiertas diseñados y construidos para proporcionar reflectancia solar tanto visible como de rayos infrarrojos y rayos ultravioletas. Tiene como objetivo reducir la transferencia de calor hacia el edificio, reducir las cargas térmicas de refrigeración y la Isla de Calor urbana.

Vegetación Nativa: Corresponde a las especies vegetadas nativas y/o endémicas del Distrito Pampeano Oriental, Provincia fitogeográfica Pampeana, Dominio Chaqueño. Se pueden hacer excepciones con respecto al arbolado, que puede provenir de otros distritos aledaños al Distrito pampeano y que se hayan adaptado al clima y al suelo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Infiltración, recolección y reuso: Dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de ésta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como “Agua no Potable”.

Superficie absorbente: Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

Superficie semiabsorbente: Toda superficie que en un mínimo del 50% de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).

Cubierta o techo verde: Cubierta plana o inclinada que presenta un manto de vegetación continuo en su superficie expuesta, vegetada por comunidades nativas o exóticas.

Cubierta o techo verde extensivo: Aquellas cubiertas en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato inferior a quince (15) cm. No está pensada para ser transitable, salvo en el caso de que se trate de un manto de césped vegetal.

Cubierta o techo verde intensivo: Aquella cubierta en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato superior a quince (15) cm. Tiene la posibilidad de ser transitable.

Fachada Vegetal/Muro o Cortina Verde: Estructura vegetada vertical o inclinada asociada o no a un muro.

Pueden ser clasificadas por su densidad, variando su grado de permeabilidad tanto visual como al agua o al viento o por su operatividad.

Parche urbano: Son áreas verdes vegetadas con condiciones ambientales relativamente homogéneas (ej. jardín, plaza, baldío, cubierta o techo verde). La interacción entre parches urbanos y conectores verdes crea una red ecológica que se va manifestar a diferentes escalas (ej. edificio, manzana, barrio), generando conexiones entre flora y fauna, aumentando así la biodiversidad.

Superficie vegetada exótica: Toda superficie que esté compuesta por vegetación exótica: árboles, arbustos o herbáceas.

Superficie césped vegetal: Toda superficie que esté cubierta por céspedes vivos compuestos por una o más especies.

Superficie vegetada nativa: Toda superficie que esté compuesta por comunidades nativas: árboles, arbustos o herbáceas.

Vegetación Exótica: Corresponde a las especies vegetadas que no pertenecen al Distrito Pampeano Oriental, Provincia fitogeográfica Pampeana, Dominio Chaqueño.

1.4.5. Conceptos de Protección Patrimonial

Adyacente a edificio catalogado: Edificio y/o parcela que limita o linda por cualquiera de sus L.D.P con un edificio y/o parcela con protección especial edilicia.

Bien Catalogado: Edificio o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial (APH) o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad y que por su valor patrimonial fue incorporado al Catálogo. Entiéndase también como inmueble con protección especial edilicia.

Bienes Protegidos: Corresponde a los bienes sujetos a cargas públicas especiales de protección patrimonial, ambiental o paisajística sea esta general o especial.

Carácter tipológico: Se refiere a las características esenciales para definir un tipo determinado

Catalogación Definitiva: Constituye el instrumento regulatorio de protección para salvaguarda y puesta en valor de inmuebles a partir de sus criterios de valoración.

Catalogación Preventiva: Constituye el instrumento preventivo de protección para salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración.

Catálogo Definitivo: Se refiere al listado de inmuebles protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes con Catalogación Definitiva y su nivel de protección. Este listado conforma el Anexo I del presente Código.

Catálogo Preventivo: Se refiere al listado de inmuebles protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes con Catalogación Preventiva y su nivel de protección propuesto.

Elemento contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento formal: Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

Elemento tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

Hito urbano: Bienes destacables que constituyen una referencia para los habitantes y visitantes de la Ciudad.

Lindero a edificio catalogado: sinónimo de adyacente a edificio catalogado.

Líneas rectoras de fachada: Líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar u organizar el espacio de un área determinada.

Pieza de Ajuste: Aquellos edificios a construir dentro de Áreas de Protección Histórica (APH) que articulan diferentes situaciones edilicias con edificios con valor patrimonial y/o edificios consolidados, y que se encuadran en los tipos enunciados en los artículos 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3 y 3.6.4 del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del presente Código.

Referencia cultural: Elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: Elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

Refuncionalización: Acciones que implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: adecuaciones funcionales y constructivas de un bien patrimonial para su mejora o reutilización involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Tipo: Es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc., o de combinaciones de éstas.

Tipología: Se refiere al análisis del conjunto de tipos.

Título 2. Certificados y trámites

2.1. Informe Urbanístico

El Informe Urbanístico es un documento que se solicita para conocer la regulación urbanística de una parcela. Informa sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al Código vigente al momento de su solicitud. Dicho documento no constituye certificación y no es vinculante.

(Artículo 2.1 sustituido por el artículo 15 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

2.1.1 Contenido

(Artículo derogado).

2.1.2 Vigencia

(Artículo 2.1.2 derogado por el artículo 16 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

2.1.3 Responsabilidad

(Artículo derogado).

2.2. Constancia de Uso Conforme y No Conforme

2.2.1. Uso Conforme

Se considera Uso Conforme el uso actual que se desarrolla en la parcela de conformidad a la normativa vigente.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales correspondientes.

2.2.2. Uso No Conforme

Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad, autorizada de conformidad a normas de vigencia cronológica anterior, que se desarrolle en un inmueble y que no cumpla con las normas de uso de suelo vigentes.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales correspondientes.

2.3. Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios

Las empresas prestatarias de servicios públicos domiciliarios certifican, que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generen las obras nuevas, sin que éstas deterioren la calidad del servicio, según los requerimientos establecidos en la normativa de Edificación.

2.4 Consulta al Organismo Competente

La Consulta al Organismo Competente es el procedimiento por el cual se efectúan las consultas técnicas urbanísticas, siendo obligatoria en los casos que así se determinen en el presente Código.

Título 3. Normas de uso del suelo

3.1. Usos del Suelo Urbano y su Clasificación

Los Usos del Suelo se orientan por el principio de Ciudad Diversa del Plan Urbano Ambiental. Los Usos se clasifican y nomenclan según su mixtura en cuatro Áreas de Mixturas de Usos. El grado de Mixtura de Usos guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes clasificaciones de edificabilidad establecidas en el Título 6 del presente Código.

La intensidad de usos se regula en función de los metros cuadrados y de las características del entorno. En relación a las características del área de localización, conjuntamente con los organismos competentes, se debe regular la saturación de usos.

Los usos del suelo se establecen en función del grado de Mixtura de Usos apropiado para cada área de la Ciudad, condicionando aquellos que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno.

En el caso de parcelas afectadas a más de un Área de Mixtura de Usos del Suelo, pueden localizarse las actividades de cualquiera de éstas. Deben ejecutarse accesos sobre cada L.O. concordantes con la mixtura de uso correspondiente.

En el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 se consignan las Categorías, Descripciones y Rubros, así como las restricciones que condicionan los mismos y a los requerimientos de estacionamiento, bicicleta, carga y descarga, según corresponda a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo en que se subdivide la Ciudad.

3.2. Áreas de Mixtura del Usos

Las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo se clasifican en las siguientes:

3.2.1. Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1

3.2.1.1. Carácter

El Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo corresponde a áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

3.2.1.2. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.1.3. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

3.2.2. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A 2

3.2.2.1. Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

3.2.2.2. Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.2.3. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2.3. Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B 3

3.2.3.1 Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamientos y servicios y comercios de gran afluencia.

3.2.3.2 Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.3.3 Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2.4. Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4

3.2.4.1 Carácter

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, depósitos, equipamiento, servicios y comercios de afluencia masiva.

3.2.4.2 Delimitación

La delimitación que resulte de las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

3.2.4.3. Usos

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.3 Cuadro de Usos del Suelo

Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

3.3.1 Referencias y requerimientos

Las Referencias y Requerimientos se aplican al Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3, al Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 y al Cuadro de Clasificación de Depósitos según grado de molestia N° 3.13.1.5.

En el caso de incluirse más de una referencia y no se especifique la referencia /, se debe dar cumplimiento a todas las referencias conjuntamente.

3.3.1.1 Referencias y Requerimientos Generales

El siguiente cuadro enuncia las referencias y los requerimientos y condiciones que regulan los usos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3, en el Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 y en el Cuadro de Clasificación de Depósitos según grado de molestia N° 3.13.1.5.

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACIÓN O REQUERIMIENTO
EST	Estacionamiento
BICI	Bicicleta
C Y D	Carga y Descarga
ACC	Actividad condicionada por cercanías
SI	Permitido en el Área de Mixtura de Usos
NO	No permitido en el Área de Mixtura de Usos
SO	Solo Oficinas
/	Indica una referencia o la otra
_	No tiene requerimiento
C	El Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
50	Superficie máxima 50m2
100	Superficie máxima 100m2
150	Superficie máxima 150m2
200	Superficie máxima 200m2
200C	Superficie máxima 200 m2. Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta
500	Superficie máxima 500m2
500C	Superficie máxima 500 m2. Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta
750	Superficie máxima 750m2
1000	Superficie máxima 1.000m2
1000C	Superficie máxima 1.000 m2. Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.

1200b	Superficie máxima 1.200m2 y mínima 200m2
1500	Superficie máxima 1.500m2
1500b	Superficie máxima 1.500m2 con desarrollo máximo sobre L.O. de 30m
1500C	Superficie máxima 1.500 m2. Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
2000	Superficie máxima 2.000m2
2500	Superficie máxima 2.500m2
2500C	Superficie máxima 2.500 m2. Para superficies mayores el Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.
L5000	Superficie parcela máxima 5.000m2
L12000	Superficie parcela máxima 12.000m2
UCDI	Uso condicionado. Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad nopuede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios
SCPC	Solamente los de las clases permitidas según Cuadro N° 3.13.1.5
SA	Sólo se permite el uso sobre vías de 26 metros o más de ancho
AMP12	Ancho mínimo de parcela 12 metros sobre L.O./L.E./L.O.E.
NPC	No Permitido en la Ciudad
DLO30	Máx. desarrollo sobre la L.O. 30 m
DLO20	Máx. desarrollo sobre la L.O. 20 m
C3	Hasta clase de depósito 3
C4	Hasta clase de depósito 4
C5	Hasta clase de depósito 5

3.3.1.2 Referencias Estacionamiento Vehicular

Los requerimientos de estacionamientos establecidos corresponden al mínimo exigido.

Se encuentra prohibida la ejecución de estacionamientos vehiculares en el Área Central, a excepción de la aplicación de la referencia 19, que conforma los máximos permitidos.

Las medidas y condiciones de edificación de los módulos de estacionamiento se rigen por la normativa de edificación en la materia.

En todos los casos, al menos uno de los módulos de estacionamiento vehicular, debe ser “módulo para personas con discapacidad”. En caso de requerirse un único módulo, el mismo debe ser “módulo para personas con discapacidad”, excluido el rubro “9.1. Vivienda individual”.

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O REQUERIMIENTO
1	1 Módulo cada 160m2 de la superficie total de la unidad de uso

2	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m2 de la superficie de la unidad de uso. Con auditorio: además de lo anterior se proveerá lo requerido en el 2b) b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio.
3	1 módulo cada 50m2 de la superficie destinada a uso público.
4	Con salón de lectura mayor de 500m2, 10% de la superficie de dicho salón.
5	Salón de 600m2 o más, 50% de la superficie de uso público.
6	1 módulo casa 18 asientos referidos al espectáculo que admita mayor cantidad de asientos.
7	1 módulo cada 75m2 de la superficie total de la unidad de uso.
8	Salón de 600m2 o más, 25% de la superficie de uso público.
9	1 módulo cada 250m2 de la superficie de la unidad de uso.
10	1 módulo por puesto.
11	Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público: a) de 5000m2 o más, dos veces dicha superficie como máximo. b) menor de 5000m2, una vez dicha superficie como máximo.
12	1 módulo cada 200m2 de la superficie de la unidad de uso.
13	1 módulo cada 4 docentes o profesionales.
14	1 módulo cada 4 aulas.
15	1 módulo cada aula, gabinete o taller.
16	2 módulos cada aula, gabinete o taller.
17	1 módulo cada 125m2 de la superficie de la unidad de uso.
18	1 espacio de 12,5m2 cuyo lado menor sea igual o mayor que 2,50m.
19	- hasta 60m2: 1 módulo cada 3 unidades de uso. - entre 60m2 y 90m2: 1 módulo cada 2 unidades de uso. - más de 90m2: 1 módulo por unidad de uso. En el Área Central se permiten los siguientes requerimientos máximos: - hasta 60m2: máximo 1 módulo cada 3 unidades de uso. - entre 60m2 y 90m2: máximo 1 módulo cada 2 unidades uso. - más de 90m2: máximo 1 módulo por unidad uso.
20	5% de la superficie de la unidad de uso.
21	4 módulos.
22	2 módulos.
23	a) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. b) Sin internación: 5% de la superficie de la unidad de uso.
24	1 módulo cada 10 camas por profesional.
25	5% de la superficie de la unidad de uso, con superficie mínima de estacionamiento de 4 módulos.
26	Salón de 150m2 o más: 20%, como mínimo, de la superficie total del salón.
27	Con superficie máxima de 10% del terreno.
28	a) 1 módulo cada 3 habitaciones. b) N° de cocheras igual o mayor al 20% del total de habitaciones. c) N° de cocheras igual o mayor al 25% del total de habitaciones. d) N° de cocheras igual o mayor al 40% del total de habitaciones.
29	1 módulo cada 56m2 que excedan de los 500m2 de la superficie de la unidad de uso.

30	1 módulo cada 56m2 de la superficie de la unidad de uso, con superficie mínima de estacionamiento de 50m2.
31	1 módulo cada 120m2 de la superficie de la unidad de uso.
32	1 módulo cada 15 habitaciones.
33	1 módulo cada 15 espectadores.
34	Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular.
35a	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m2 por cada módulo requerido según el siguiente cuadro:
	Numero de módulos / Superficie total de unidad de uso
	2 / De 500 a 750m2
	3 / De 751 a 1.000m2
	4 / De 1001 a 1.500m2
	6 / De 1.501 a 2.000m2
	1 / Por cada 2.000m2 o fracción.
35b	Superficie de estacionamiento no inferior a la que resulte de computar un espacio de 12,5m2 por cada módulo requerido según el siguiente cuadro
	Numero de módulos / Superficie total de la unidad de uso
	1 / Hasta 500m2
	2 / De 501 a 750m2
	5 / De 751 a 1.000m2
	7 / De 1.001 a 1500m2
	9 / De 1.501 a 2.000m2
	1 / Por cada 2.000m2 o fracción
36	2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta
37	Para remises y autos de alquiler, cada tres (3) autos habilitados se debe constituir una cochera o espacio guardacoche a una distancia igual o menor a 200m de local.
38	10% de la superficie del local debe ser estacionamiento destinada para guarda, con un mínimo de 12,5m2.
39	1 módulo cada 120m2 de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas.
40	1 módulo de 12,5m2 cada 150m2 o fracción de la superficie cubierta del salón de ventas.

3.3.1.3 Referencias Estacionamiento para Bicicletas

Los requerimientos de estacionamiento de bicicletas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 corresponden al mínimo exigido.

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O REQUERIMIENTO
a	1 módulo cada 150m2 o fracción de la superficie cubierta del salón de ventas
b	Salón de 150m2 o más: 30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos.
c	1 módulo cada 250m2 de la superficie de la unidad de uso
d	Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular
e	20%, como mínimo, de los módulos de estacionamiento
f	a) Sin auditorio: 1 módulo cada 250m2 de la superficie de la unidad de uso. Con auditorio: además de lo anterior se debe proveer lo requerido en 2b)

	b) 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio.	
g	1 módulo cada 100m2 de la superficie de la unidad de uso.	
h	1 módulo cada 160m2 de la superficie de la unidad de uso.	
i	20% del total de habitaciones.	
j	1 módulo cada 5 habitaciones.	
k	1) Con internación: 1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales. 2) Sin internación: 5% de la superficie de la unidad de uso.	
l	1 módulo cada 2 aulas.	
m	Viviendas hasta 60m2: 1 módulo por unidad de uso. Viviendas entre 60m2 y 90m2: 1 módulo por unidad de uso más 1 módulo por cada 10 unidades de uso y fracción. Viviendas de más de 90m2: 2 módulos por unidad de uso más 1 módulo por cada 10 unidades de uso o fracción.	
n	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Numero de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	De 250 a 500m2
	4	De 501 a 750m2
	6	De 751 a 1.000 m2
	8	De 1.001 a 1.500 m2
	1	Por cada 1.000m2 o fracción
o	2 módulos por cancha cubierta, semicubierta o descubierta.	
p	Superficie de estacionamiento no inferior según el siguiente cuadro:	
	Numero de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	2	De 100 a 200m2
	4	De 201 a 300m2
	6	De 301 a 400m2
	8	De 401 a 500m2
	1	Por cada 500m2 o fracción
q	Superficie de estacionamiento no inferior según siguiente cuadro:	
	Numero de módulos	Superficie total de la unidad de uso
	4	Hasta 160m2
	8	De 161 a 300m2
	12	De 301 a 500m2
r	2 módulos por aula	
s	1 módulo cada 120m2 de superficie útil de oficinas, o cada 4 aulas	
t	1 módulo cada 500m2	
u	Numero de módulos de bicicletas	Número de cocheras
	8	Hasta 50 cocheras
	8	Por cada adicional de 50 cocheras o fracción
v	30%, como mínimo, de la cantidad de módulos de estacionamiento	

3.3.1.4 Referencias Espacios para Carga y Descarga (CYD)

Los requerimientos de carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 corresponden al mínimo exigido.

REFERENCIAS ADOPTADAS	REGULACION O REQUERIMIENTO	
I	1 espacio para un camión, con superficie mínima para carga y descarga de 30m2 cada 400m2 de superficie de la unidad de uso.	
II	Superficie mínima para carga y descarga de 60m2.	
IIIa	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m2 por cada camión que opere simultáneamente, considerándose al número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	De 300 a 1.000m2
	2	De 1.001 a 2.000m2
	3	De 2.001 a 5.000m2
	1	Por cada adicional de 5.000m2
IIIb	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m2 por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie total de la unidad de uso
	1	Hasta 300m2
	2	De 301 a 1.000m2
	3	De 1.001 a 1.500m2
	4	De 1.501 a 2.000m2
	1	Por cada adicional de 5.000m2 o fracción
IV	20% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso con un mínimo de 60m2.	
V	10% de la superficie de la unidad de uso con superficie mínima para carga y descarga de 30m2.	
VI	5% de la superficie total de la unidad de uso con superficie mínima para carga y descarga de 30m2.	
VII	Deben solicitarse al Consejo normas especiales en cada caso particular	
VIII	Superficie no inferior a la que resulte de computar un espacio de 30m2 por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacios según la siguiente relación:	
	Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta de salón de ventas
	1	De 100 a 300m2
	2	De 301 a 600m2
	3	De 601 a 1000m2

3.3.2. Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3

Cualquier uso que se desarrolle en la Ciudad debe estar regulado en alguna de las Categorías, Descripciones o Rubros del presente Cuadro de Usos del Suelo.

Para la localización de actividades, además de dar cumplimiento al presente Cuadro de Usos del Suelo y al presente Código Urbanístico, se debe observar la normativa ambiental, de edificación, de habilitaciones y verificaciones y toda otra normativa correspondiente.

CATEGORIA / DESCRIPCION / RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
1. COMERCIAL								
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	NO	NO	1000	2000	-	-	IIIa	Sólo exposición, la carga y descarga no podrá ser optativa
1.2. Comercio mayorista con depósito. Art. 3.13.5. b).	NO	NO	SCPC	SCPC	-	-	IIIb	Ver art. 3.13.1
1.3. Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a).	NO	NO	1000	1500	-	-	IIIa	Depósito que no supera el 60% de la superficie
1.3.1. Local de venta de productos perecederos.	NO	NO	500	500	10	-	IIIa	
1.4. Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios.	100	200	200	500	-	-	-	
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	100	200	200	500	-	-	-	Sólo como uso complementario
1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
1.4.3. Maxikiosco.	100	200	200	500	-	-	-	
1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).	200	200	1000	1000	-	-	-	
1.5. Alimentación en general y gastronomía.	200	750	SI	SI	26	b	-	No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc. ver art. 3.6.1.1. Ver art. 3.6.1.1
1.5.1. Patio gastronómico.	C	C	SI	SI	-	c	IIIb	No incluye música y canto, espectáculos en vivo, etc. Ver art 3.6.3.1.5

1.5.2. Mercado gastronómico.	C	500C	SI	SI	-	c	IIIb	Ver art 3.6.3.1.5
1.5.3 Alimentación en general para llevar	100	500	SI	SI	-	h	-	
1.6. Comercio minorista alimenticios por sistema de venta.	NO	NO	1500	1500	-	b	IIIb	
1.6.1. Supermercado.	NO	1500 SA	1500C	1500C	11	b	IIIa	Ver art 3.6.3.1.4
1.6.2. Supermercado total.	NO	NO	C	C	11	b	VII	Ver art 3.6.3.1.4
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios.	C	1200 / SA	1200 / SA	1500	9	a	IIIb	
1.6.4. Autoservicio de proximidad.	200	200	200	200	-	-	-	
1.6.5. Mercado.	NO	1500 / SA	1500	1500C	-	-	IIIb	Ver art 3.6.3.1.5
1.7. Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta.	NO	NO	1500	1500	-	-	VII	
1.7.1. Paseo de Compras/Grandes Tiendas.	NO	2500 SA	2500	2500C	11	b	IIIa	Ver art 3.6.3.1.2
1.7.2. Galería Comercial.	NO	2500 SA	2500	2500	-	-	IIIa	Ver art 3.6.3.1.1 En ningún caso el comercio mayorista no podrá eximirse de CyD
1.7.3. Centro de Compras.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC – Ver art 3.6.3.1.3
1.7.4. Autoservicio de productos no alimenticios.	C	1200 / SA	1200 / SA	1500	40	a	IIIb	
1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.	100	200	2500	1500	-	-	-	Ver art 3.6.1.2.9.
1.8.1. Herboristería.	200	200	1000	1000	-	-	-	
1.8.2. Farmacia.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración.	200	500	1500	1500	-	-	IIIa	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta).	200	500	2000	2000	-	-	-	Sin depósito
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel).	NO	NO	2500	2500	3	-	I	UCDI - Ver art. 3.4

1.8.7. Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones).	NO	NO	2500	2500	3	-	IIIb	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería.	200	500	SI	SI	-	-	-	
1.8.9. Local de venta de animales domésticos.	C	200C	1000	500	-	-	IIIa	
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.12. Tabaquería, cigarrería.	200	200	500	500	-	-	-	
1.8.13. Cerrajería.	200	500	1500	1500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.1
1.8.14. Óptica y fotografía.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos.	200	500	SI	SI	-	-	-	
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	200	500	2500	2500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.2
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.	200	500	2500	2500	-	-	-	
1.8.18. Relojería y joyería.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.	200	500	1500	1500	-	-	-	
1.8.20. Armería.	NO	C	1500	1500	-	-	-	Ver art. 3.6.1.2.3
1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta).	200	500	SI	SI	-	-	-	Ver art. 3.4; Ver art. 3.6.1.2.4
1.8.22. Almacén naval.	NO	NO	SI	SI	-	-	VI	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas.	NO	NO	SI	SI	-	-	II	
1.8.24. Casa de remates.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios.	200	500	1500	1500	-	-	IIIa	
1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.27. Local de venta de elementos contra incendio, matafuegos y	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	

artículos para seguridad industrial.								
1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.29. Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio.	200	500	SI	SI	-	-	IIIa	
1.8.30. Local de venta de repuestos y accesorios para automotores.	NO	1500 SA	2500	2500	-	-	IIIb	Ver art. 3.6.1.2.5
1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones.	NO	1000 SA	SI	SI	-	-	IIIb	Ver art. 3.6.1.2.6
1.8.32. Pinturería.	NO	500SA	2500	2500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.33. Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos.	NO	NO	1500	1500	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.34. Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores.	NO	NO	1000	500	-	-	-	Sin colocación
1.8.35. Vivero.	200	500	2500	2500	-	-	IIIa	
1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales.	NO	NO	1000	500	-	-	IIIa	
1.8.37. Gas envasado.	NO	NO	C	NO	-	-	I	UCDI - Ver art. 3.4
1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs.	NO	NO	C	NO	-	-	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN								
2.1. Local de representación.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.1.1 Espacio cultural independiente. (Hasta 500M²)	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²).	SI	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²).	NO	SI	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6

2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²).	NO	C	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.6
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias.	C	500C	SI	SI	12	n	-	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble.	C	500C	SI	SI	12	n	-	
2.1.8. Galería de arte.	200	500	2500	2500	-	n	-	
2.1.9. Centro de exposiciones/ centro de eventos.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
2.1.10. Teatro independiente.	NO	500	SI	SI	-	n	-	Ver art. 3.6.1.1.8
2.1.11. Teatro.	200	500	SI	SI	2	f	-	Ver art. 7.2.10.5
2.1.12. Cine.	200	500	SI	SI	2	f	-	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual.	200	500	SI	SI	12	f	IIIa	
2.1.14. Salón de exposiciones.	200	500	SI	SI	12	n	IIIa	
2.1.15. Autocine.	NO	C	C	C	34	d	VII	
2.1.16. Acuario.	NO	NO	NO	NO				NPC
2.1.17 Jardín Zoológico.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.2. Local de lectura.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.2.1. Biblioteca local.	SI	SI	SI	SI	4	c	-	
2.3. Local deportivo.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.3.1. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre.	NO	C	SI	SI	27	p	-	Ver arts. 3.6.1.2.8.; 3.9; 3.14.8.1 e) y 7.2.10.3.1.2
2.3.2. Clubes de Barrio.	SI	SI	SI	SI	27	p	-	Ver art. 3.6.1.2.8. y 7.2.10.3.2
2.3.3. Gimnasio.	500C	1000	SI	SI	-	p	-	
2.3.4. Cancha de tenis/ paddle/frontón con raqueta (squash).	C	C	SI	SI	36	o	-	Ver art. 3.6.1.9
2.3.5. Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.	NO	C	C	C	34	d	-	
2.3.6. Cancha de Golf.	NO	NO	C	C	34	d	-	
2.3.7. Práctica de Golf.	C	C	SI	SI	36	e	-	
2.3.8. Natatorio.	500C	1000	SI	SI	17	e	-	
2.3.9. Tiro, polígono acústicamente aislado.	NO	NO	C	C	-	-	-	

2.3.10. Local de actividades físicas recreativas	200/SA	SI	SI	SI	-	n	-	
2.3.11 Estudio de danza	200/SA	SI	SI	SI	-	n	-	
2.4. Local de fiesta o diversión	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4.1. Casa o local de fiestas privadas infantiles.	200	500	1000	1000	-	-	-	Ver art. 3.6.1.1.2, Ver art 3.6.3.1.8
2.4.2. Casa o local de fiestas privadas.	NO	NO	C	C	-	-	-	---
2.4.3 Calesita/Carrusel.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.4. Salón de Milonga.	C	C	SI	SI	-	-	-	
2.4.5. Local de música, canto y variedades.	NO	NO	C	C	17	n	-	
2.4.6 Club de música en vivo. Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en vivo.	NO	NO	SI	SI	-	q	-	Ver art. 3.6.1.1.10
2.4.7. Local de baile clase “C” I: hasta 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.8. Local de baile clase “C” II: más de 1000m2.	NO	NO	NO	C	-	-	-	
2.4.9 Local de baile clase “C” actividades complementarias (20% de superficie total).	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art. 7.2.10.4
2.4.10. Juego de bolos, billar, dardos, tenis de mesa, hockey de mesa, futbol de mesa	NO	SA	SI	SI	31	n	-	
2.4.11. Pista patinaje y/o skate. Sala patinaje sobre hielo	NO	SA	SI	SI	31	n		Ver art. 3.6.1.1.3
2.4.12. Juegos de mesa y manuales	100	500	SI	SI	-	n	-	
2.4.13. Juegos psicomotrices	NO	500SA	1000	1000C	-	n	-	
2.4.14. Feria infantil.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
2.4.15. Centro de entretenimiento familiar.	NO	NO	1000	1000C	-	-	-	Ver art. 3.6.1.1.4
2.4.16. Peña.	NO	C	SI	SI	-	-	-	
2.4.17. Circo Rodante (uso transitorio).	NO	NO	C	C	-	-	-	
2.4.18. Colonia de vacaciones	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Sólo compatible con usos específicos según art. 3.6.1.2
2.5. Local de juego.	NO	NO	NO	C	-	-	-	

2.5.1. Sala de apuesta hípica.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.5.2. Sala de loto, loto familiar o loto de salón.	NO	NO	NO	C	7	c	-	Ver art. 3.6.1.1.5
2.5.3. Sala de bingo.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
2.6. Local de culto.	C	C	C	C	-	-	-	
3.EDUCACIÓN								
3.1. Establecimientos educacionales.	C	C	C	C	-	-	-	
3.1.1. Jardín maternal Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.7. Centro de primera infancia.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	l	-	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	r	-	
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	r	-	
3.1.12 Escuela de educación especial -con formación laboral- internado. Gestión privada.	C	SI	SI	SI	-	l	-	
3.1.13 Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado- Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral-sin Internado. Gestión Privada.	C	SI	SI	SI	-	l	-	

3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral- Internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.17 Escuela de educación especial -sin formación laboral- Internado. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	l	-	
3.1.18. Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	l	-	
3.1.20 Escuela, colegio con internado.	C	1000C	SI	SI	-	l	-	
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada.	C	1000C	SI	SI	-	r	-	
3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada.	C	1000C	SI	SI	-	r	-	
3.1.25. Establecimiento universitario.	C	C	SI	SI	17	r		Ver art. 3.14.8.1 d)
3.1.26 Instituto de educación superior.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.27 Establecimiento de educación a distancia con exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.28 Establecimiento de educación a distancia sin exámenes presenciales.	C	500C	SI	SI	-	c	-	
3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes.	500C	SI	SI	SI	-	c	-	
3.1.30 Instituto de Enseñanza para adultos.	500C	SI	SI	SI	-	c	-	
3.1.31 Instituto de investigación sin laboratorio.	NO	C	SI	SI	17	r	-	
3.1.32 Instituto de investigación con laboratorio.	NO	C	C	C	17	r	-	

4. ALOJAMIENTO								
4.1. Alojamiento no turístico.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
4.1.1. Casa de pensión.	C	SI	SI	SI	-	j	-	
4.1.2. Hotel Familiar (con o sin servicio de comida).	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa	La referencia de Carga y Descarga aplica solo si tiene servicio de comida.
4.1.3. Hotel residencial.	C	SI	SI	SI	-	j	IIIa	La referencia de Carga y Descarga aplica solo si tiene servicio de comida.
4.1.4. Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual	C	SI	SI	SI	-	j	-	Ver art. 3.6.1.1.14
4.2. Alojamiento turístico hotelero.	C	SI	SI	SI	34	d	VII	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.1. Apart hotel (Apart-residencial) 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.2. Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.4. Hotel 3 estrellas.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas.	C	C	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.2.6. Hotel Boutique.	C	SI	SI	SI	28b	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.3. Alojamiento turístico para hotelero.	C	SI	SI	SI	28a	j	I	Ver art 3.6.1.1.12
4.3.1. Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.3.2. Hostal / *Bed&Breakfast*/ Cama y Desayuno Estándar y Superior.	C	SI	SI	SI	28a	j	IIIa	Ver art 3.6.1.1.12
4.3.3. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Categoría A y B.	C	SI	SI	SI	-	-	-	Ver art 3.6.1.1.12
4.3.4 Albergue transitorio.	C	C	C	C	28a	e	I	Ver art. 3.4, Ver art 3.6.1.1.12
5. SANIDAD								

5.1. Establecimientos de sanidad-Nivel básico.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.1. Consultorio veterinario.	150	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda).	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.1.3. Consultorio de Salud Mental.	200	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2. Establecimientos de sanidad-Nivel centro local.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.14.8.3
5.2.1. Casa de cuidados paliativos.	C	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.2. Consultorio profesional.	200	SI	SI	SI	31	c	-	
5.2.3. Consultorio de reproducción médicamente asistida.	NO	200	SI	SI	31	c	-	
5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	SI	SI	SI	SI	20	c	IIIa	
5.2.5. Centro médico u odontológico.	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia).	C	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.	C	SI	SI	SI	23	k	IIIb	
5.2.8. Centro de salud mental-Atención Ambulatoria.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.9. Centro de salud mental-Hospital de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.10. Centro de salud mental-Centro de Día.	C	200C	SI	500	20	e	-	
5.2.11. Residencia de salud mental -Residencia asistida de bajo nivel de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.12. Residencia de salud mental- Residencia asistida de nivel medio de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.13. Residencia de salud mental - Residencia asistida de alto nivel de apoyo	C	C	SI	SI	20	e	-	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo	SI	SI	SI	SI	20	e	-	

5.2.15. Servicio de salud mental en el primer nivel de atención.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.16. Instituto de Salud Mental.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.17. Clínica.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.18. Sanatorio.	NO	NO	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.19. Maternidad.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.20. Centro de reproducción médicamente asistida.	NO	500C	SI	SI	20	e	IIIa	Ver art. 3.14.8.3
5.2.21. Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social).	SI	SI	SI	SI	17	e	-	
5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/internación.	200SA	SI	SI	SI	20	e	IIIb	
5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación.	NO	AMP12	AMP12	AMP12	23	k	IIIb	Ver art. 3.14.8.3
5.2.24. Taller Protegido de Producción.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.25. Taller Protegido Terapéutico.	C	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.26. Centro de Día – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.27. Centro Educativo Terapéutico.	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.28. Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.2.29. Residencia (con internación)- Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.30. Pequeño Hogar (con internación) – Discapacidad.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.31. Hogar (con internación) – Discapacidad.	SA	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.32. Clínica veterinaria.	C	200C	SI	SI	21	-	I	
5.2.33. Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio.	C	1500	1500	1500	-	-	-	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales.	50	150	200	500	-	-	-	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias.	NO	200C	SI	SI	30	e	-	

5.2.37. Vacunatorio.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
5.2.38. Laboratorio de estudios radiológicos y/o estudios especiales.	200	1500	SI	SI	1	e	-	
5.2.39 Laboratorio de análisis clínicos, y/o estudios especiales para animales.	200	1500	SI	SI	-	a	-	
5.2.40 Casa Club	SI	SI	SI	SI	20	e	-	
5.3. Establecimientos de sanidad - Centro principal.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.14.8.3
5.3.1. Hospital.	C	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.9
6. SERVICIOS								
6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.2. Agencia de loterías.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.3. Agencia de taxímetros/remises/autos de alquiler.	200	500	SI	SI	37	-	-	
6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas.	200	500	SI	SI	37	e	-	
6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas.	SA	SI	SI	SI	-	-	I	La referencia de carga y descarga corresponde a superficies mayores a 500m2
6.1.6. Cobro de impuestos y servicios.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.8. Estudio profesional.	SI	SI	SI	SI	31	e	-	
6.1.9. Empresa de publicidad.	200	500	SI	SI	30	e	-	
6.1.10. Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro.	200	500	SI	SI	30	e	-	
6.1.11. Empresa de servicio de seguridad con polígono de tiro.	NO	NO	SI	SI	30	e	-	
6.1.12. Garaje comercial.	C	SI	SI	SI	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.13. Playa de estacionamiento	C	C	SI	C	-	u	-	Ver art. 3.14.3
6.1.14 Playa de remisión.	C	C	C	C	-	-	-	

6.1.15 Playa de depósito de vehículos sin compactación.	NO	C	C	NO	-	-	-	
6.1.16. Salón de estética.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).	200	SI	SI	SI	17	e	-	
6.1.18 Pilates.	200	SI	SI	SI	-	n	-	
6.1.19 Local de perforación y tatuaje.	NO	100SA	SI	SI	-	-	-	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos.	200	SI	SI	SI	-	-	-	
6.1.21 Centro de Yoga	200	SI	SI	SI	-	n	-	
6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias.	200	500	SI	SI	-	-	-	
6.2.1. Agencia de información y noticias.	NO	NO	SI	SI	-	-	-	
6.2.2. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito.	NO	200	SI	SI	31	e	-	
6.2.3. Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch con depósito (excepto productos perecederos).	NO	500	SI	SI	9	c	IIIb	
6.2.4. Banco casa central.	NO	NO	SI	SI	1	g	IIIb	
6.2.5. Báscula pública.	NO	NO	C	NO	12	g	-	
6.2.6. Bolsa de valores y de comercio.	NO	NO	SI	SI	-	-	-	
6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros.	NO	SI	SI	SI	-	-	-	
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público.	200	SI	SI	SI	1	g	-	
6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta.	200	500	SI	SI	31	h	-	
6.2.10. Estudio de filmación y fotografía.	NO	1500	SI	SI	-	c	II	
6.2.11. Estudio de radio.	NO	SI	SI	SI	-	c	II	
6.2.12. Estudio de televisión.	NO	NO	C	C	34	d	VII	

6.2.13. Estudio de grabación de sonido.	C	200C	SI	SI	-	-	-	
6.2.14. Laboratorio de análisis industriales.	NO	NO	SI	C	1	c	IIIa	UCDI - Ver art. 3.4
6.2.15. Laboratorio de análisis no industriales.	NO	NO	SI	SI	1	c	IIIa	
6.2.16. Mensajería en motocicleta y bicicleta.	200	500	SI	SI	38	e	-	
6.2.17. Oficina comercial/consultora.	SI	SI	SI	SI	9	g	-	
6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo.	SI	SI	SI	SI	22	g	-	
6.2.19. Centro de procesamiento de datos y tabulaciones.	NO	500C	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.20. Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC).	NO	SI	SI	SI	39	s		Admitidos en todas las Áreas de Mixtura del Polo Tecnológico.
6.2.21. Telefonía móvil celular, campo de antenas y equipos de transmisión.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.2.22. Taller productivo anexo a vivienda.	C	SA	SI	SI	-	-	-	
6.2.23. Oficina de correos.	C	SI	SI	SI	-	-	IIIa	
6.2.24. Sala de ensayos	C	C	1000	1000	-	-	I	
6.3. Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos.	C	C	C	C	34	d	VII	
6.3.1. Escuela para pequeños animales.	C	C	100	500	9	c	-	Como actividad única en la parcela, o complementaria del rubro Consultorio Veterinario y/o Pensionado para pequeños animales, en parcelas mayores de 500m2 y máximo de 1000m2
6.3.2. Pensionado de pequeños animales.	50	200	SI	SI	-	-	-	Se admiten en parcelas no menores de 500m2 de superficie

6.3.3. Estación de radio/ televisión.	NO	C	C	C	34	d	VII	
6.3.4. Empresa de servicios fúnebres sin depósito.	NO	150	SI	SI	-	-	-	Ver art. 3.4
6.3.5. Estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC.	NO	NO	C	C	35a	-	-	UCDI - Ver art. 3.4, Art. 3.6.1.2.7 y art 3.6.1.1.13
6.3.6 Estación de cargadores eléctricos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	-
6.3.7. Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	Ver art. 3.4
6.3.8. Exposición y venta de ataúdes.	NO	NO	SI	SI	-	-	I	
6.3.9. Velatorio.	NO	200C	SI	SI		-	II	Ver Art. 3.14.8.3
6.3.10. Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores.	NO	SA	SA	C	21	-	-	
6.4. Actividades admitidas en estación de servicio.	NO	NO	C	C	35a	-	-	Sólo como complementario al rubro 6.3.5
6.5. Servicios públicos y/o sociales	C	C	SI	SI	1	-	IIIa	
6.5.1. Oficina pública con acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.	C	SI	SI	SI	-	c	-	
6.5.3. Centro integral de la mujer y/o la diversidad	SI	SI	SI	SI	-	c		
6.5.4. Cuartel de Bomberos.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.5. Policía (comisaría).	SI	SI	SI	SI	17	c	-	Ver art. 7.2.10.2
6.5.6. Policía (departamento central).	NO	C	SI	SI	34	d	VII	
7.TRANSPORTE								
7.1. Depósito de transporte.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.1.1. Depósito de equipo ferroviario, playa de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.1.2. Playa y/o depósito de contenedores.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2. Garaje.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet).	NO	NO	SI	C	-	-	VII	
7.2.2. Garaje para camiones y material	NO	NO	C	NO	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4

rodante (privado), volquete, mudanzas.								
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos.	NO	NO	C	C	-	-	-	UCDI - Ver art. 3.4
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.2.7. Transporte de caudales.	NO	NO	C	NO		-		
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.3. Estación intermedia.	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art 3.6.3.1.7
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.3.2. Estación intermedia de tren suburbano.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.3.3 Estación intermedia para transporte público urbano automotor.	C	C	C	C	34	d	VII	
7.4. Estación terminal.	NO	NO	C	C	-	-	-	Ver art 3.6.3.1.7
7.4.1. Estación de transporte pre y post aéreo.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.2. Estación Terminal de Transporte interjurisdiccional.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.4.3. Estación terminal para transporte público urbano automotor.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.4.4. Estación terminal de subterráneo.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.5. Estación terminal de tren suburbano.	C	C	C	C	-	-	-	
7.4.6. Helipuerto.	NO	NO	C	C	34	d	VII	
7.5. Transferencia.	NO	NO	C	C	-	-	-	
7.5.1. Plataforma de transferencia (carga) Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	C	-	-	-	

7.5.2. Terminal de carga por automotor. Caso particular Parque Patricios.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
7.5.3. Centro de Trasbordo.	NO	NO	C	C	-	d	-	
8.DEPÓSITOS, ALMACENAMIENTO Y LOGÍSTICA								
8.1. Establecimientos de escala local y metropolitana.	NO	NO	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.1 Centros de concentración logística.	NO	C	C	C	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.1.2 Depósito logístico.	C	200C	1500C	1000C	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.3 Depósito primario.	NO	NO	SCPC	SCPC	-	t	IIIb	Ver art. 3.13.1
8.1.4 Depósitos fiscales.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2. Establecimientos de escala barrial.	NO	NO	C	C	-	d	VII	Ver art. 3.13.1
8.2.1. Local de distribución.	200C	200C	1000	500	-	t	IIIa	
8.2.2. Depósito residencial y guardamuebles.	200C	500C	1500C	1000C	-	t	IIIb	
9.RESIDENCIAL								
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	18	-	-	
9.2. Vivienda colectiva.	SI	SI	SI	SI	19	m	-	
9.3. Residencia comunitaria.	C	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.1. Convento.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	
9.3.3. Residencia de estudiantes.	1000C	SI	SI	SI	-	p	-	
9.3.4. Residencial para personas mayores.	SI	SI	SI	SI	-	-	-	
9.3.5. Hogar de contención y/o refugio.	SI	SI	SI	SI	-	n	-	

(Artículo 3.3.2 sustituido por el artículo 17 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.4 Actividades condicionadas

A los efectos de la localización de las actividades que se enuncian a continuación, deben cumplirse las condiciones que en cada caso se indican:

Empresas de servicios fúnebres de cualquier tipo: Pueden funcionar en locales instalados a una distancia radial mayor a ciento cincuenta (150) metros de los límites exteriores de hospitales,

sanatorios o cualquier establecimiento, público o privado, donde se asilen enfermos con una capacidad mínima de diez (10) camas, como asimismo de establecimientos educativos.

Albergues transitorios: Pueden instalarse a una distancia mayor a cien (100) metros y siempre que no sea en la misma cuadra de establecimientos educativos, públicos o privados, y templos de cultos. Quedan excluidos de esta restricción los jardines de infantes y maternales, públicos o privados. No podrán instalarse en la misma manzana si algún muro del local es colindante con dichos establecimientos o templos, o si desde estos últimos puede visualizarse la actividad que desarrolla el indicado albergue ni a una distancia menor de trescientos (300) metros de cualquier otro local de albergue transitorio.

Comercios de compra/venta de metales y piedras preciosas: Pueden instalarse a una distancia radial mayor a tres (3) cuadras de cualquiera de los locales en que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires realice operaciones pignoraticias.

Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC: Pueden instalarse en parcelas con una superficie máxima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2). Queda excluida su localización en el Área Central.

3.4.1 Usos Condicionados por Depósito de Inflamables (UCDI):

En caso de existir depósito o tanque de inflamables las actividades que se enuncian a continuación no pueden desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios:

- Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)
- Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)
- Pinturería
- Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos
- Gas envasado
- Gas envasado, distribución hasta 100kgs
- Laboratorio de análisis Industriales
- Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas
- Garaje para ómnibus y colectivos

3.5. Procedimiento de encuadramiento de usos nuevos

El Consejo realizará el encuadramiento de nuevas actividades en Categoría y Descripción del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, para lo cual requerirá un informe al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

En caso de generarse una regulación específica por categoría, descripción y rubro deberá ser aprobado por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3.6. Usos en una misma parcela

La mixtura de usos de suelo permite mixtura de usos en una misma parcela o unidad de usos de conformidad a las siguientes normas.

3.6.1 Usos complementarios y actividades accesorias o servicios auxiliares

La previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios y actividades accesorias.

3.6.1.1 Usos complementarios específicos

Se consideran usos complementarios específicos a aquellas actividades que por su carácter y naturaleza complementan a la actividad principal, las cuales deben reunir las siguientes características:

- La superficie total de los usos complementarios no puede superar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la unidad de uso.
- El uso principal absorbe los requerimientos de estacionamiento vehicular, bicicletas y módulos de carga y descarga, por la totalidad de la unidad de uso.
- No se exime del cumplimiento de la normativa ambiental, de edificación y de habilitaciones.

3.6.1.1.1 Alimentación en general y gastronomía

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Juego de bolos, Juegos de tenis de mesa, billar, dardos, hockey de mesa”, “Salón de juegos de mesa y manuales”, “Espacio de trabajo colaborativo”, “Juegos psicomotrices”.

3.6.1.1.2 Fiestas privadas infantiles

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Salón de juegos de mesa y manuales” y “Juegos psicomotrices”

3.6.1.1.3 Sala patinaje sobre hielo:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”

3.6.1.1.4 Centro de Entretenimiento Familiar

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación en general y gastronomía”, “Maxiquiosco”, “Casa de fiestas privadas infantiles”, “Juego de bolos, Juegos de tenis de mesa, billar, dardos, hockey de mesa” y “Pista de patinaje y/o skate, Sala patinaje sobre hielo”

3.6.1.1.5 Sala de loto, loto familiar o loto de salón

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral.”

3.6.1.1.6 Espacios culturales independientes:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)”, Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

3.6.1.1.7 Centro Cultural

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Galería de arte”, “Salón de exposiciones”, “Salón de conferencias, Sala audiovisual”, “Sala de ensayo”, “Local de lectura”, Local de venta de libros y discos.

3.6.1.1.8 Teatro Independiente:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”, Local de venta de artículos de librería, discos y todos aquellos comercios minoristas relacionados con la actividad principal.

3.6.1.1.9 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash):

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación gral”.

3.6.1.1.10 Club de Música en vivo:

Pueden autorizarse como actividades complementarias Local de venta de discos, videos, otros medios de reproducción audiovisual, libros, revistas, ropa y calzado.

3.6.1.1.11 Garaje Comercial y Playa de Estacionamiento:

Pueden autorizarse como actividades complementarias los rubros “Locales de Distribución”, “Estación de Cargadores eléctricos”, “Depósitos guardamuebles y bauleras” “Lavadero automático de vehículos automotores/ manual de vehículos automotores”. La sumatoria de la superficie destinada a usos complementarios no puede superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de uso.

3.6.1.1.12 Alojamiento turístico hotelero y Alojamiento turístico para hotelero:

Podrán autorizarse como actividades complementarias los rubros “Alimentación en general y gastronomía”, “Galería de arte”, “Salón de conferencias”, “Casa o local de fiestas privadas”, “Sala audiovisual”, “Gimnasios” y “Natatorios”.

3.6.1.1.13 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC:

En dicho establecimiento se podrán autorizar como actividades complementarias los rubros: Local de Venta minorista de lubricantes y aditivos envasados para automóviles, taller de reparación de automóviles (excluido chapa y pintura y rectificación de motores).

3.6.1.1.14 Centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, disciplinas, juegos en línea y creación de contenido audiovisual

Podrán autorizarse como actividades complementarias los rubros: Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Juegos de mesa y manuales, Salón de conferencias, sala audiovisual; Estudio de filmación y fotografía, estudio de grabación de sonido, estudio de radio."

3.6.1.2 Actividades Accesorias o servicios auxiliares

Para considerarse actividades accesorias, deben reunir las siguientes características:

- La sumatoria de la superficie destinada a actividades accesorias / auxiliares no puede superar el veinte por ciento (20%) de la superficie total de la unidad de uso.

El uso principal absorberá los requerimientos de estacionamiento vehicular, bicicleta y módulos de carga y descarga, por la totalidad de la unidad de uso.

3.6.1.2.1 Cerrajería

Admite como actividad accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.2 Local de venta de vidrios y espejos

Admite como actividad accesoria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.3 Armería

Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.4 Metales y piedras preciosas (compra-venta)

Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.5 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores

Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.6 Automotores, embarcaciones, aviones

Admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso, sin superar el veinte por ciento (20%) del total de la superficie.

3.6.1.2.7 Estación de servicio- combustibles líquidos y/o GNC

En dicho establecimiento, se admiten cajeros automáticos de entidades bancarias; local de venta de productos alimenticios y/o bebidas; comercio minorista excluido comestibles como uso principal; maxikiosco; local de venta de leña y carbón; autoservicio de productos alimenticios; autoservicio de productos no alimenticios, Alimentación en general y gastronomía, conformando un único local de venta."

3.6.1.2.8. Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre / Club de Barrio Colonia de vacaciones, alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines, alquiler de mallas, toallas, etc.

3.6.1.2.9. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal

Admite como actividad accesoria la descripción y los rubros comprendidos en las siguientes: Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p., Reparación de máquinas de coser y tejer, Reparación de relojes y joyas, Reparación de bicicletas y triciclos, Reparación de instrumentos musicales, Reparación y/o lustrado de muebles, Reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico, Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática, Reparación de máquinas y equipos de contabilidad y computación, Reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras, Reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina, Armado y/o reparación de calculadoras y computadoras electrónicas, analógicas y digitales, Reparación de máquinas de escribir, Tapizado y retapizado.

3.6.2 (Nota al usuario: se deja constancia que el artículo 18 de la Ley 6776 (publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024) al modificar el artículo 3.6 y sus subincisos, omitió el artículo 3.6.2 del presente Código.)

3.6.3 Superposición de usos en una misma parcela

Para la aplicación de varios usos en una misma parcela o unidad de uso, deben definirse los espacios de aplicación de cada uno y no deben considerarse incompatibles. Dicha incompatibilidad debe ser definida con carácter general por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

Se consideran usos compatibles aquellos usos o actividades que pueden coexistir en un mismo edificio o predio y/o estar comunicados; se desarrollan en un mismo ámbito de manera simultánea con el principal.

La superficie de usos máxima permitida en el Cuadro de Usos N° 3.3 se fija en relación a la unidad de uso. Cuando en una misma unidad de uso se desarrollan dos o más usos compatibles, se adopta para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada uno de los usos cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada uno de ellos.

3.6.3.1 Usos compatibles específicos

3.6.3.1.1 Galería Comercial

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten los siguientes usos compatibles:

- Servicios ocasionales para empresas o industria: Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicios de lunch sin depósito; Oficina comercial/consultora; Espacio de Trabajo Colaborativo; Casa de cambio-agencia de seguros; Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público; Editorial sin depósito ni imprenta; Oficina de correos;
- Servicios públicos y/o sociales: Oficina pública con acceso de público, Centro integral de la mujer y/o la diversidad;
- Diversiones públicas, cultura, culto y recreación, servicios: Galería de arte; Gimnasio; Juego de bolos, billar, dardos, tenis de mesa, hockey de mesa, fútbol de mesa; Juegos de mesa y manuales; Juegos psicomotrices; Centro de Entretenimiento Familiar;
- Sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio;
- Depósito: Local de distribución.
- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo reparación de calzado y artículos de marroquinería; reparación de artículos eléctricos de uso doméstico; reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; reparación de relojes y joyas; reparación de bicicletas y triciclos; reparación de instrumentos musicales; reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico; alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; alquiler de uniformes y ropa blanca; mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática; reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras; reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina.

Cada local podrá además contar con sus actividades accesorias específicas de reparación, elaboración y alquiler, descritas en el ítem 3.6.2

3.6.3.1.2 Paseo de compras:

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- Categoría sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio; Consultorio veterinario; Consultorio de reproducción médicamente asistida, Laboratorio de análisis clínicos, Laboratorio de prótesis dentales;
- Categoría Depósitos: Local de distribución, Depósito residencial y guardamuebles.
- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo reparación de calzado y artículos de marroquinería; reparación de artículos eléctricos de uso doméstico; reparación de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; reparación de relojes y joyas; reparación de bicicletas y triciclos; reparación de instrumentos musicales; reparación de prendas de vestir, ropa blanca y otros artículos textiles de uso doméstico; alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; alquiler de uniformes y ropa blanca; mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática; reparación de básculas, balanzas y cajas registradoras; reparación de fotocopiadoras y otras máquinas de oficina.

  Cada local, además, podrá contar con sus actividades accesorias específicas de reparación, elaboración y alquiler, descritas en el ítem 3.6.2.

3.6.3.1.3 Centro de Compras

Siempre que no modifiquen el carácter comercial y de servicios ni su alcance local, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- Categoría sanidad: Consultorio profesional; Vacunatorio; Consultorio veterinario; Consultorio de reproducción médicamente asistida, Laboratorio de análisis clínicos, Laboratorio de prótesis dentales;
- Categoría Depósitos: Local de distribución, Depósito residencial y guardamuebles.

Casos particulares:

- Para los centros de compras existentes que cuenten con documentación que acredite la conformidad de uso mediante una normativa de cronología anterior (Certificado de habilitación o autorización de actividad económica y/o Plano de Obra registrado) podrán habilitar nuevos usos compatibles previstos en la presente.

3.6.3.1.4 Supermercado / Supermercado Total

Para los comercios minorista por sistema de venta (supermercado total, o supermercado) que cuenten con documentación que acredite la conformidad de uso mediante una normativa de cronología anterior (Certificado de habilitación o autorización de actividad económica y/o Plano de Obra registrado) y pretendan su reconversión en un Centro de Compras, sin ampliación de superficie,

son considerados admitidos como usos No - Conformes, previa intervención del Organismo Competente en interpretación urbanística.

3.6.3.1.5 Patio gastronómico/ Mercado gastronómico/ Mercado

Siempre que no modifiquen el carácter principal gastronómico, se permiten los siguientes usos compatibles y toda vez que cada local no supere los 200m2 de superficie:

- de la Categoría Comercial: Local de venta de golosinas envasadas (kiosco); Maxikiosco; Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); Alimentación en general y gastronomía; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios. Herboristería. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería; Tabaquería, cigarrería,
- de la Categoría Servicios: Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas (cajeros); Cobro de impuestos y servicios;

3.6.3.1.6 Hotel Industrial:

Siempre que no modifiquen el carácter principal industrial y productivo, se permiten como usos compatibles, los siguientes:

- de la Categoría Comercial: local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); Alimentación en general y gastronomía; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Comercio mayorista sin depósito, Comercio mayorista con depósito, Comercio mayorista con depósito-Art. 3.13.5. a),
- de la Categoría Servicios: Oficina comercial/consultora, Espacio de Trabajo Colaborativo.
- de la Categoría Depósitos: Depósito primario, Local de distribución.
- Usos industriales del Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 que se desarrollen únicamente como oficinas; asimismo el alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.; Alquiler de uniformes y ropa blanca.

3.6.3.1.7 Estación Intermedia / Estación Terminal:

Siempre que no modifiquen el carácter “transporte”, se permiten los siguientes usos compatibles. Excepto para las estaciones ferroviarias y los Bajo Viaductos, emplazadas en Urbanizaciones Futuras (UF), las cuales se rigen por lo establecido en el artículo 3.17.1 y 3.17.2:

- de la Categoría Comercial: local de venta de golosinas envasadas (kiosco); Maxikiosco.; Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); comercio minorista no alimenticios por sistema de venta; Alimentación en general y gastronomía.; Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; Farmacia.; Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración; Óptica y fotografía; Metales

y piedras preciosas (compra-venta); Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería; Local de venta de artículos para el hogar y afines; Local de venta de artículos publicitarios; Tabaquería, cigarrería; Cerrajería; Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos; Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.

- de la Categoría Servicios: Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros; Agencia de loterías; Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas; Cobro de impuestos y servicios; Agencia de taxímetros/remises/autos de alquiler; Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas; Casa de cambio-agencia de seguros, Oficina comercial/consultora.
- de la Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Salón de exposiciones; Salón de conferencias, sala audiovisual; Centro de exposiciones/ centro de eventos.
- de la Categoría Alojamiento: Todos los rubros dentro de la Descripción: Alojamiento turístico hotelero.
- de la Categoría Depósitos, almacenamiento y logística: el rubro Depósito logístico; 8.2.1. Local de distribución.

3.6.3.1.8 Casa o local de fiestas privadas infantiles.

Siempre que no modifiquen el carácter “diversión”, se permiten los siguientes usos compatibles: Colonia de vacaciones.

(Artículo 3.6 sustituido por el artículo 18 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.7. Usos en red

En el caso de usos de las Categorías Salud y Educación, la previsión de un uso como permitido en un Área de Mixtura de Uso conlleva la autorización para desarrollar Usos en Red, entendiendo a éstos como los destinados a satisfacer, dentro de otra parcela y/o unidad de uso, indistintamente del área de mixtura de usos, funciones que dependen del uso principal, el cual debe acreditar que se encuentra autorizado para su funcionamiento.

La parcela o unidad de uso puede estar ubicada en otra manzana a una distancia no mayor que cuatrocientos metros (400m) medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambas parcelas.

La sumatoria de las superficies destinadas a satisfacer usos en red no debe exceder el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del uso principal.

Las condiciones de edificabilidad corresponden a la Unidad de Edificabilidad de localización y las restricciones que condicionan los usos deben ser equivalentes a las que se requieran en el Área de Mixtura de Uso de localización que origina la red.

Los establecimientos pueden conformarse en Red siempre que los usos desarrollados en cada edificio cumplan con los locales mínimos necesarios para su funcionamiento de acuerdo a la normativa de edificación, de habilitaciones y verificaciones y toda otra normativa correspondiente.
Su localización es determinada por el Consejo previo al otorgamiento de la autorización.

3.8. Saturación de Usos

En aquellos casos en que el presente Código determine que el Organismo Competente y el Consejo deban evaluar la conveniencia o no de la localización de una actividad, a los fines de garantizar la mixtura de usos del suelo de conformidad a los principios de Ciudad Policéntrica y Ciudad Diversa, deben considerar los siguientes indicadores:

- Carácter de dichas áreas,
- Caracterización de la arteria en el sistema vial de la ciudad, comuna y barrio,
- Posibilidad de que el usos desplace al uso residencial,
- Cantidad de parcelas frentistas a la arteria de localización y su relación con la longitud de cuadra,
- Cantidad de locales registrados como usos comerciales o de servicios en la cuadra,
- Caracterización del uso en cuanto, afluencia de usuarios, horario de la actividad, carga y descarga, estacionamiento, compatibilidad con otros usos, fachada activa,
- Proporción entre superficie de uso del local y ocupación de aceras y calzadas en la cuadra de localización y su frentista,
- Estacionamiento en vía pública y oferta de estacionamiento en el entorno y/o estacionamiento propio.

En aquellas áreas que, por su carácter, dinámica urbana e impacto ambiental, presenten saturación de una actividad determinada, el Organismo Competente y el Consejo, en conjunto, deben establecer mediante una reglamentación, los parámetros apropiados para su posible localización. Para su implementación y desarrollo se deben valer de instrumentos de monitoreo del presente Código.
Los usos que se consideren saturados no pueden constituir servidumbres administrativas entre parcelas linderas.

(Artículo 3.8 sustituido por el artículo 19 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.9. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial

Los usos que corresponden a grandes equipamientos públicos o privados deben tener aprobación de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Enunciativamente, se consideran incluidos:

Cuadro 3.9.1 Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial

	USOS
2	DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN
2.1	Local de representación
2.1.a	Centro de Exposiciones, Museos, Centros culturales, Teatros con una superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2).
2.1.b	Planetario
2.1.c	Eco-parque y. Jardín Botánico
2.2	Local de lectura
2.2.a	Biblioteca central
2.3	Local deportivo.
2.3.a	Clubes sociales, culturales y deportivos (con o sin instalaciones cubiertas) con una superficie superior a diez mil metros cuadrados (10.000m2).
2.3.b	Estadio
2.3.c	Kartódromo
2.3.d	Tiro, (club de)
2.3.e	Autódromo
2.3.f	Velódromo
2.3.g	Hipódromo
2.4	2.4. Local de fiesta o diversión
2.4.a	Parque de Diversiones
3	EDUCACIÓN
3.1	Establecimientos educacionales
3.1.a	Campus Universitario
5	SANIDAD
5.3.	Establecimientos de sanidad - Centro principal.
5.3.a	Establecimientos de sanidad superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m2) construidos.
6	SERVICIOS
6.5	Servicios públicos y/o sociales
6.5.a	Establecimientos de gobierno superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m2)
6.5.b	Establecimientos militares
6.5.c	Penitenciaría reformatorio

6.5.e	Cementerio y crematorio
7	TRANSPORTE
7.3.	Estación intermedia
7.3.a	Estación intermedia de transporte de pasajeros interjurisdiccional
7.4.	Estación terminal.
7.4.a	Estación terminal de ferrocarril de larga distancia
7.5.	Transferencia
7.5.a	Estaciones de transferencia (que involucren medios guiados)
7.6	Estaciones de transporte público de pasajeros de medios guiados.
10.	INDUSTRIA
10.2	Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público; servicios personales N.C.P.
10.2.a	Plantas potabilizadoras de agua y de efluentes
10.2.b	Usinas eléctricas y producción de energía
10.3	Higiene urbana; gestión de residuos (excluidos residuos peligrosos) y recuperación de materiales.
10.3.a	Compactación de basura de escala urbana, Puntos limpios, Planta de Transferencia, bases de recolección y plantas de tratamiento de RSU

3.10. Situaciones Especiales de Usos

Las siguientes disposiciones regulan situaciones especiales de usos:

3.10.1. Prevalencia de los Planes Temáticos

Para el caso de aprobación de Planes Temáticos del artículo 10.7 de este Código sus regulaciones tienen prevalencia sobre las condiciones indicadas en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Estos Planes fijan usos condicionados temporalmente y vinculan su continuidad al cumplimiento de pautas y requisitos a cumplir por quien utilice el inmueble.

3.10.2. Ampliación de Usos Conformes

Se admiten ampliaciones de edificios existentes destinados a Usos Conformes, en tanto la parcela cuente con constructibilidad remanente y la obra de ampliación quede circunscripta a los planos límites que definen el volumen edificable determinado por las normas de edificabilidad.

En los edificios existentes que no cuenten con constructibilidad remanente y tengan planos de obra aprobados, se podrán realizar ampliaciones dentro del volumen interno para el aumento de superficie de los usos conformes que en ellos se desarrollen.

En el caso de actividades que requieran ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Consejo determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

3.10.3. Ampliación de Usos No Conformes

Los edificios, parcelas e instalaciones donde se desarrollen Usos No Conformes sólo podrán ser ampliados en los siguientes casos:

- Para la localización de usos permitidos en la localización de que se trate.
- Para la incorporación de instalaciones de prevención de la contaminación del medio ambiente y la protección contra incendios.
- Para la mejora de las condiciones sociales y sanitarias del personal que se desempeña en el establecimiento (baños, comedor, consultorios médicos, guarda bicicletas, guardería, motocicletas, vestuarios y zonas de esparcimiento).
- Para la incorporación de espacios de carga y descarga, guarda y estacionamiento, como usos complementarios destinados tanto al desarrollo de la actividad como al uso por parte del personal del establecimiento.
- Para los rubros y descripciones dentro de la Categoría 9. Residencial del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Las obras de ampliación enumeradas deben ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos, y deben cumplimentar las normas de edificabilidad, los requerimientos de espacio urbano interno, estacionamientos y lugar de carga y descarga del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3.

(Artículo 3.10.3 sustituido por el artículo 20 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.10.4 Subsuelos

Se permiten hasta el segundo subsuelo los usos del Área de Mixtura de Usos correspondiente a la parcela establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, con las restricciones previstas en cuanto a ventilación e iluminación de conformidad a la normativa de Edificación.

Sólo se permiten a partir del tercer subsuelo Estacionamientos y los usos de la categoría Depósito, salvo para sustancias peligrosas.

3.11. Actividades Productivas e Industriales

Las actividades productivas e industriales se encuentran permitidas en todo el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Éstas deben dar cumplimiento al Cuadro de Usos del Suelo Industrial 3.11.2, la normativa ambiental, de habilitaciones y verificaciones, de edificación y toda otra normativa correspondiente.

Para las actividades productivas e industriales a desarrollarse en las Áreas de Baja Mixtura de Usos (1), el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determina en cada caso la conveniencia o no de su localización.

Cuando la superficie de la unidad de uso supere los quinientos metros cuadrados (500 m2) se solicita al Consejo la evaluación de la conveniencia o no de su localización.

(Artículo 3.11 sustituido por el artículo 21 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.11.1 Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales

Los establecimientos que desarrollan actividades productivas e industriales que no figuren en el Cuadro de Usos del Suelo Industrial N° 3.11.2 como No Permitidas en la Ciudad (NPC) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, pueden recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

a. La inscripción en el Registro de Actividades Industriales.

b. El procedimiento establecido en la normativa ambiental para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.

3.11.2. Cuadro de Usos del Suelo Industrial

CATEGORIA DESCRIPCIÓN RUBRO	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)	EST	BICI	CyD	Observaciones
10. INDUSTRIA								
10.1 Industria Manufacturera	NO	NO	NO	NO	-	-	-	
10.1.1 Matanza de ganado bovino y procesamiento de su carne.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.2 Matanza de ganado, excepto el bovino y procesamiento de su carne.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.3 Matanza de animales y procesamiento de su carne; elaboración de subproductos cárnicos n.c.p.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC

10.1.4 Elaboración de leches y productos lácteos deshidratados.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.5 Elaboración de quesos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.6 Destilación de alcohol etílico.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.7 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.8 Lavado de lana.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.9 Teñido de pieles.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.10 Curtido y terminación de cueros.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.11 Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y tableros y paneles n.c.p	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.12 Fabricación de pasta de madera, papel y cartón.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.13 Fabricación de productos de hornos de coque.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.14 Fabricación de productos de la refinación del petróleo.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.15 Elaboración de combustible nuclear.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.16 Fabricación de gases comprimidos y licuados.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.17 Fabricación de curtientes naturales y sintéticos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.18 Fabricación de materias químicas inorgánicas básicas n.c.p.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.19 Fabricación de materias químicas orgánicas básicas n.c.p.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.20 Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.21 Fabricación de plaguicidas y otros	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC

productos químicos de uso agropecuario.								
10.1.22 Fabricación de jabones y preparados para pulir.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.23 Fabricación de envases de vidrio.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.24 Fabricación y elaboración de vidrio plano.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.25 Fabricación de productos de cerámica refractaria.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.26 Elaboración de cemento.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.27 Elaboración de cal y yeso.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.28 Elaboración de aluminio primario y semielaborados de aluminio.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.29 Producción de metales no ferrosos n.c.p y sus semielaborados.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.30 Fundición de hierro y acero.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.31 Fundición de metales no ferrosos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.32 Fabricación de armas y municiones.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.33 Fabricación y reparación de aeronaves.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.34 Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.1.35 Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.	NO	NO	C	NO	-	-	-	
10.2 Construcción; suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, cloacas y saneamiento público, servicios personales N.C.P	NO	NO	C	NO	34	d	VII	
10.2.1 Excavación y movimiento de tierra.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIb	
10.2.2 Reparaciones y mantenimientos edilicios y sus partes.	NO	NO	500C	SO	31	c	-	

10.2.3 Empresas de hormigón.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIb	
10.2.4 Instaladores de plomería.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.5 Instaladores de calefactores – acondicionadores de aire.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.6 Colocadores de revestimientos.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.7 Empresas de pintura, decoración, yesería.	NO	NO	500C	SO 150	31	c	IIIb	
10.2.8 Ensayos y análisis técnicos (según Ley N° 2.265)	NO	C	SI	C	34	d	VII	
10.2.9 Empresas de limpieza de edificios.	NO	NO	750	150	31	c	IIb	
10.2.10 Empresa de desinfección/desratización.	NO	NO	1500	500	31	c	IIIb	
10.2.11 Empresa de limpieza y desinfección de tanques de agua potable.	NO	50	500	150	31	C	IIIb	
10.2.12 Planta de tratamiento de residuos peligrosos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	C
10.2.13 Planta de reciclaje residuos sujeto a manejo especial.	NO	C	C	NO	-	d	-	
10.2.14 Generación de energía eléctrica.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.2.15 Transporte de energía eléctrica.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.16 Talleres de reparación y mantenimiento (empresas de provisión de energía eléctrica)	NO	NO	C	NO	-	d	VII	
10.2.17 Fabricación de gas y distribución de combustibles gaseosos por tuberías.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.2.18 Plantas fraccionamiento gases licuados.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.19 Suministro de vapor y agua caliente.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.20 Captación, depuración y distribución de agua de fuentes superficiales.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9

10.2.21 Empresas de demolición.	NO	NO	500C	NO	31	c	IIIa	
10.2.22 Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas.	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.23 Servicios de saneamiento público n.c.p	C	C	C	C	34	d	VII	
10.2.24 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco.	100	500	1500	500	-	c	IIIa	
10.2.25 Guardado de pieles (Cámara frigorífica)	NO	NO	1500	500	-	c	IIIa	
10.3 Higiene urbana: gestión de residuos (excluidos residuos peligrosos) y recuperación de materiales.	NO	NO	C	NO	34	d	VII	
10.3.1 Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	NPC
10.3.2 Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.	NO	NO	C	NO	-	d	IIIb	
10.3.3 Recolección, reducción y eliminación de desperdicios.	NO	C	C	NO	-	d	VII	
10.3.4 Centros de almacenamiento transitorio de residuos sujetos a manejo especial.	NO	C	C	C	-	d	IIIb	
10.3.5 Centro de procesamiento de residuos sujetos a manejo especial.	NO	C	C	NO	-	d	IIIb	
10.3.6 Clasificación y selección de materiales recuperables, reutilizables y reciclables.	NO	NO	C	NO	-	d	IIIb	
10.3.7 Planta de Transferencia de RSU	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.3.8 Base primaria de recolección de RSU	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.3.9 Base secundaria de recolección de RSU	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.3.10 Punto Limpio.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.3.11 Planta de tratamiento de RSU.	NO	NO	NO	NO	-	-	-	Ver art. 3.9
10.4 Hotel Industrial	C	SI	SI	SI	35a	c	IIIb	Ver artículo 7.2.10.12

(Artículo 3.11.2 – Rubro "10.2.24 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco" sustituido por el artículo 22 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)
(Artículo 3.11.2 – Rubro "10.4 Hotel Industrial" incorporado por el artículo 23 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.12. Disposiciones especiales de las Actividades Productivas e Industriales
(Artículo derogado)

3.13 Depósitos
Las siguientes disposiciones regulan depósitos:

3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósitos
A los efectos de la localización de las actividades contempladas en la Categoría 8.Depósitos, almacenamiento y logística, deben cumplirse las siguientes condiciones.

3.13.1.1 Frente activo
(Artículo 3.13.1.1 derogado por el artículo 24 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.13.1.2 Red de Tránsito Pesado
Las unidades de uso destinadas a la localización de Centros de concentración logística deben tener su acceso localizado sobre una avenida o autopista de la Red de Tránsito Pesado de la Ciudad.

3.13.1.3 Depósito de Inflamables (UCDI)
Cuando en la unidad de uso exista depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.

3.13.1.4 Carga y Descarga
No se permite realizar la carga y descarga de productos en la vía pública, ni establecer servidumbre con otro predio.

3.13.1.5 Clasificación según grado de molestia

La clasificación según grado de molestia se aplica a los usos que cuenten con la referencia SCPC y/o a cualquier actividad que cuente con una superficie destinada a depósito o espacio de almacenamiento superior al sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la unidad de uso.

Los depósitos se clasifican en cinco categorías denominadas “grados de molestias” en el Cuadro Nº 3.13.1.1 según las molestias que los mismos originen o puedan originar, siendo I el mayor grado de molestia y V el menor.

Grado de molestia I y II corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación resulten peligrosos, insalubres e incómodos por su gran capacidad de explosión, combustión, contaminación, olor.

Grado de molestia III corresponde a aquellos productos que representan un impacto urbanístico relevante y cuya manipulación, peligrosidad, insalubridad e incomodidad resulte atenuada.

Grado de molestia IV y V corresponde a aquellos productos elaborados o terminados cuya manipulación no representa una peligrosidad, insalubridad, incomodidad e impacto urbanístico relevante.

Cuando se deposite un producto o material que no se encuentre clasificado, el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística debe evaluar su clasificación.

Cuando el depósito incluya materiales afectados a distintos grados de molestias se aplican los requerimientos más restrictivos.

Cuadro 3.13.1.5 Clasificación de Depósitos según grado de molestia.

Depósito	Grado de Molestia	1 (Baja Mixtura de Usos)	2 (Media Mixtura de Usos A)	3 (Media Mixtura de Usos B)	4 (Alta Mixtura de Usos)
1. Minería					
1.1 Combustibles sólidos. Petróleo y sus derivados.	I	NO	NO	NO	NO
1.2 Minerales metalíferos	II	NO	NO	NO	NO
2. Pesca y caza					
2.1 Pescados y mariscos. Productos de la caza (eviscerados)	II	NO	NO	NO	NO
3. Agropecuaria					
3.1 Alimento para aves y ganado	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO

3.2 Aves, huevos y miel. Fraccionamiento y envasamiento de miel y similares	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
3.3 Aves vivas. Ganado en pie. Cueros y pieles sin tratamiento. Subproductos ganaderos y agrícolas.	I	NO	NO	NO	NO
3.4 Cereales, oleaginosas, etc. Frutas y hortalizas. Frutos del país.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
3.5 Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar.	II	NO	NO	NO	NO
3.6 Tabaco en hoja	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
4. Forestales					
4.1 Durmientes, estacas y postes. Rollizos. Fraccionamiento y envasamiento de tierra.	II	NO	NO	NO	NO
4.2 Mimbre y paja	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5. Alimentos y bebidas					
5.1 Aceites. Fraccionamiento y envasamiento de grasas y aceites de origen animal y productos similares. Fraccionamiento y envasamiento de aceites vegetales. Fraccionamiento y mezcla de aceites vegetales comestibles.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.2 Azúcar. Fraccionamiento y envasamiento de azúcar, cafés, tés, yerbas y especias. Fraccionamiento y envasamiento de esencias comestibles y especias.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.3 Carnes frescas y congeladas.	II	NO	NO	NO	NO

5.4 Cervezas y bebidas sin alcohol. Depósito de redistribución de bebidas gaseosas sin alcohol y productos alimenticios en tránsito. Vinos. Bebidas alcohólicas. Fraccionamiento y envasamiento de licores.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.5 Comestibles en general. Fraccionamiento y envasamiento de comestibles en general.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.6 Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar. Funcionamiento y envasamiento de cacao, chocolate y sus derivados, de caramelos, pastillas, confites, turrones, frutas abrillantadas y/o confitadas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
5.7 Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.8 Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas. Fraccionamiento y envasamiento de legumbres y productos disecados.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.9 Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Fraccionamiento y envasamiento de harinas y subproductos de la molienda del trigo. Almidón, gluten y féculas. Productos de la industria fideera (pastas secas). Productos de la panificación. Depósito de productos alimenticios dietéticos.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.10 Manteca, crema, leche y productos similares. Fraccionamiento de manteca, dulce de leche y leche en polvo. Queso. Preparación y envasamiento de queso rallado.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO

5.11 Fraccionamiento y envasamiento de vinagre.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.12 Depósito de productos químicos (materia prima para elaboración de concentrados, jarabes y preparados para bebidas sin alcohol).	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
5.13 Depósito de material de laboratorio y archivo.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
6. Tabaco.					
6.1 Cigarrillos. Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
7. Textiles					
7.1 Fibras textiles.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
7.2 Hilados, hilos y lanas. Tejidos. Telas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
8. Confecciones					
8.1 Artículos para bebés. Depósito de botonería, bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.) Confecciones y tienda en general. Mantelería y ropa de cama. Medias y artículos de punto. Mercerías. Roperías. Sombrererías.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
9. Maderas.					
9.1 Leña y carbón de leña.	I	NO	NO	NO	NO
9.2 Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
10. Papel y cartón					
10.1 Envases de papel y cartón. Papel y cartón.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
11. Artes Gráficas.					

11.1 Editoriales, sin imprenta. Fraccionamiento de cintas para máquinas de escribir. Librería y Papelería. Papeles impresos para decorar. Papeles impresos para empaquetar.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
12. Productos químicos, pintura y barnices.					
12.1 Pinturas y barnices. Fraccionamiento y envasamiento de bases y sales. Depósito de bases y sales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
12.2 Productos químicos diversos.	I	NO	NO	NO	NO
13. Productos farmacéuticos, de higiene y tocador.					
13.1 Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Perfume y productos de higiene y tocador. Depósito de medicamentos envasados.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
14. Artículos de caucho.					
14.1 Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Deposito complementario de materias primas y/o productos elaborados. Calzado de caucho.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
14.2 Cámaras y cubiertas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
15. Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas.					
15.1 Almacenes de suelas. Cueros curtidos. Talabarterías.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
15.2 Marroquinería. Calzado de cuero. Pieles curtidas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
15.3 Cueros salados, pickelados.	I	NO	NO	NO	NO
16. Materiales para construcción.					

16.1 Artículos plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
16.2 Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármol, etc. Puertas, ventanas, armazones, etc. Vidrios y cristales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
17. Artículos para el hogar.					
17.1 Acolchados y otros artículos de tapicería. Alfombras.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
17.2 Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Artículos de bazar y menaje. Discos.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
17.3 Artículos para limpieza.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
17.4 Máquinas de coser. Muebles de hierro. Muebles de madera y mimbre.	V	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
18. Joyería, relojería y afines.					
18.1 Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares. Relojes.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
19. Metales, excluida maquinaria.					
19.1 Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.) Depósito de bozales de alambre para botellas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
19.2 Artículos de hierro y acero.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5

19.3 Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc. Metales no ferrosos en distintas formas. Depósito de elásticos metálicos. Depósito de estructuras metálicas. Depósito de tejidos y telas metálicas. Depósito de cápsulas metálicas en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20. Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)					
20.1 Automotores, sus repuestos y accesorios. Depósito de rodados. Depósito de repuestos y accesorios de automotor.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20.2 Bicicletas y sus repuestos y accesorios. Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidos bicicletas), sus repuestos y accesorios.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.3 Equipos y accesorios para el transporte por agua. Equipos y accesorios para el transporte ferroviario. Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados). Equipos y maquinarias para la construcción. Contenedores. Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
20.4 Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.5 Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
20.6 Depósito de equipos y accesorios para el transporte por agua y almacenes y proveeduría marítima.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5

20.7 Depósito de maquinarias en desuso y repuestos.	V	NO	NO	1500 DLO30 c4	500 DLO20 c5
21. Maquinaria y aparatos eléctricos.					
21.1 Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
21.2 Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, tomacorrientes, etc.)	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
21.3 Cables y conductores de electricidad. Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
21.4 Máquinas y equipos (computar, escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
21.5 Depósito de máquinas y equipos.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
22. Ramos generales					
22.1 Almacenes y proveedurías marítimas. Almacenes y ramos generales.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23. Varios					
23.1 Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.2 Árboles y plantas. Flores y semillas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.3 Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc. Cuchillería.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.4 Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I	NO	NO	NO	NO
23.5 Artículos musicales. Artículos para deportes. Útiles para comercios, industrias y profesional.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5

23.6 Consignatarios en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.7 Depósito de artículos de utilería teatral. Depósito de letreros y/o anuncios de propaganda. Depósito de partes componentes de letreros (luminosos o no)	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.8 Depósito de material aeronáutico.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.9 Depósito de encendedores. Depósito de paraguas.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.10 Depósito de materias primas elaboradas y sin elaboración y/o productos terminados.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.12 Desechos de hierro, acero y otros metales. Molienda de escorias. Clasificación de escorias. Depósito de escorias.	II	NO	NO	NO	NO
23.13 Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I	NO	NO	NO	NO
23.15 Diarios y revistas.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.16 Envases en general.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.17 Ferretería en general.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.19 Juguetería	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.21 Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerantes.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.22 Óptica y fotografía.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5

23.23 Plásticos	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.24 Oficina de distribución sin manipulación de películas cinematográficas inflamables.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5
23.25 Productos veterinarios.	III	NO	NO	500 DLO20 c4	NO
23.26 Zapatillera.	IV	NO	NO	1000 DLO30 c4	500 DLO20 c5

3.13.1.6. Casos especiales

En edificios existentes con planos de obra registrados con anterioridad al 27 de diciembre de 2018 que se encuentren localizados en las Áreas de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) y Áreas de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) emplazados en parcelas que disten no más de cuatrocientos metros (400m) de una calle o avenida de la Red de Tránsito Pesado, medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, el Consejo puede evaluar la conveniencia o no de la localización de depósitos de grado de molestia III, IV y V, con ocupación total de superficie.

3.13.2. Limitación de Almacenaje

La cantidad máxima de material por cada metro cuadrado de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos será el resultado de la aplicación de los Cuadros N° 3.12.3 a) y 3.12.3 b) sobre Cantidades Máximas Admisibles en Litros, en Depósitos y Carga de Fuego Equivalente en Madera.

Lo indicado para cada metro cuadrado de parcela determina la cantidad máxima a almacenar en depósitos reglamentarios, la cual en ningún caso podrá superar el máximo volumen fijado para cada depósito reglamentario por unidad de depósito; 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.

3.13.2.1 Inflamables

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

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

A los efectos de la clasificación, se considera que un (1) litro de inflamables de primera categoría no miscible en agua es igual a dos (2) litros de igual categoría pero miscible en agua, y que a su vez, cada uno de estos tipos, es equivale a tres (3) litros de inflamables similar de segunda categoría.
Se permitirá sin depósito reglamentario hasta doscientos (200) litros de inflamables de primera categoría sin equivalencias y no más de quinientos (500) litros de segunda categoría.

3.13.3 Cuadros de Almacenaje

Los siguientes cuadros regulan el almacenaje:

Cuadro 3.12.3 a) Cantidades Máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela

MATERIA	DEPÓSITO DE LA CLASE							
	6		5		4		1, 2, 3	
	Por m^2 de parcela	En dep. reglam.	Por m^2 de parcela	En dep. reglam.	Por m^2 de parcela	En dep. reglam.	Por m^2 de parcela	En dep. reglam.
a) Inflamable 1) 1a Categoría I) No miscible en agua	2 litros	500 litros	4 litros	1.000	20 litros	5.000	80 litros	20.000
II) Miscible en agua	4 litros	1000 litros	8 litros	2.000	40 litros	10.000	16 litros	40.000
2) 2a Categoría I) No miscible en agua	6 litros	1500 litros	12 litros	3.000	60 litros	15.000	240 litros	60.000
II) Miscible en agua	12 litros	3000 litros	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 3.12.3 b) Carga de fuego equivalente en madera en Kg/m3. Valores permitidos

MATERIA	DEPÓSITOS CLASE				
	5	4	3	2	1
Muy Combustible	700	2.500	Sin limitación		
Combustible	700	2.500	Sin limitación		
Poco Combustible	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.

3.13.4. Acopio transitorio con declaración de cumplimiento obligatorio en prevención y protección para inflamables

Podrán almacenar en forma transitoria y especial hasta diez mil (10.000) litros -bajo todo concepto y categoría- en el Cuadro Nº 3.12.3 a), aquellos que den cumplimiento obligatorio a las siguientes normas:

a) Cumplimiento de las normas técnicas del fabricante de pinturas y materias primas para pinturas, muestreo, rotulado y recepción.

b) Cumplimiento de la norma técnica internacional emanados de los convenios de transporte de sustancias peligrosas internacionales, en lo atinente a: pinturas, materias primas para la elaboración de pinturas, muestreo, rotulado y recepción.

c) Validación e informe de los ensayos o pruebas de prototipos de los envases de tapa móvil, de la presión hidráulica de diseño en Kilo Pascales, realizado por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

d) Informe de Auditoría Anual Obligatoria, realizado por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

e) Auditoria de la puesta a tierra y seguridad de los sistemas eléctricos y electromecánicos, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

f) Análisis de riesgo de acuerdo a los métodos que determine la reglamentación, realizada por un profesional en ingeniería con incumbencias y matriculado.

g) Otros pautas de prevención y protección que determine el Organismo Competente.

3.13.5 Depósitos complementarios

Cuando los depósitos resultan complementarios de una o más actividades principales deben cumplir 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 sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, no se consideran como depósitos a los efectos del área de mixtura.

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje, sumadas no deben exceder la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente en cada área de mixtura, según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

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 consideran como depósitos a los efectos del área de mixtura y se deben ajustar a lo dispuesto por el artículo 3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósito.

c) Depósito complementario de industria:

Los depósitos complementarios de industrias que se localicen en la misma parcela donde se desarrolla la actividad principal, no pueden superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de dicha unidad, se rigen a los efectos de la localización por las normas que regulen la actividad principal y se deben ajustar a lo dispuesto por el artículo 3.13.1. Disposiciones particulares para la localización de depósito, cuando éste se encuentre sobre la fachada principal.

(Artículo 3.13.5 sustituido por el artículo 25 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.14. Estacionamiento, Bicicleta, Carga y Descarga

Las siguientes disposiciones regulan estacionamiento, bicicletas y carga y descarga:

3.14.1. Guarda y Estacionamiento

Cada vehículo deberá tener asegurado acceso directo con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera a la vía pública, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra y sin obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de las cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismos, que se establecen en la normativa de Edificación.

3.14.2. Espacio guardacoches

Cada vehículo deberá tener acceso directo desde la vía pública.

3.14.3. Disposiciones especiales para Área Central

En el área comprendida por el polígono de la Av. Paseo Colón, Av. Belgrano, Bernardo de Irigoyen, Av. De Mayo, Av. Rivadavia, Montevideo, parcelas frentistas a Av. Corrientes entre Montevideo y Av. Callao, Av. Córdoba, Carlos Pellegrini, Av. Santa Fe, Florida, San Martín, Av. Leandro N. Alem, La Rábida y Av. Paseo Colón de conformidad al Plano Nº 3.14.3, está prohibida la construcción, ampliación y autorización de garajes y/o playas de estacionamiento cubiertas o descubiertas.

(Artículo 3.14.3 sustituido por el artículo 26 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.14.4. Servidumbres de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga

Las servidumbres de estacionamiento, bicicleta y carga y descarga se regulan por las siguientes disposiciones:

3.14.4.1 Servidumbre de estacionamiento

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos, se puede establecer servidumbre real con otra parcela en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en la parcela dominante no debe ser inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- La parcela sirviente puede estar ubicada en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambas parcelas.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en la parcela dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de las parcelas afectadas, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra de la parcela dominante.
- Una misma parcela podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

3.14.4.2 Servidumbre de bicicleta

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de bicicletas, puede establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya “playa de estacionamiento o garaje comercial” de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El predio sirviente puede estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio puede servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

3.14.4.3 Servidumbre de carga y descarga

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a requerimientos de carga y descarga, puede establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya “playa de estacionamiento o garaje comercial” de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El predio sirviente puede estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos (200) metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Oficial con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje comercial o playa de estacionamiento sirviente debe estar construido antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio puede servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.
- No se permite establecer servidumbre de carga y descarga para las actividades contempladas en la categoría 8. Depósitos, almacenamiento y logística y las actividades productivas e industriales.

3.14.5 Estacionamiento

(Artículo derogado)

3.14.6 Bicicleta

(Artículo derogado)

3.14.7 Carga y descarga

(Artículo derogado)

3.14.8. Casos Especiales

Las siguientes disposiciones rigen para los requerimientos de carga y descarga, y estacionamiento:

3.14.8.1 Estacionamiento

Los requerimientos de estacionamiento para vehículos previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 son optativos para los edificios que se hallen en alguna de las siguientes condiciones:

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m).
b) En parcelas cuya superficie sea menor a trescientos metros cuadrados (300m2).
c) En edificios sujetos a protección especial cuando así lo determine el Organismo Competente.
d) En edificios de viviendas colectivas cuando las mismas estén destinadas a vivienda social.
e) En parcelas localizadas al sur de eje conformado por las avenidas San Juan, Directorio, Olivera, Pedro Goyena y Juan Bautista Alberdi cuya Unidad de Edificabilidad corresponda a Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0, 1 y 2 (U.S.A.B. 0, 1 y 2).

En el caso de los rubros “Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre” y “Establecimiento universitario” que ocupen una superficie de uso superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2), debe solicitarse al Consejo la determinación de los requerimientos en cada caso particular.

(Artículo 3.14.8.1 sustituido por el artículo 28 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.14.8.2 Carga y Descarga

Los requerimientos de carga y descarga previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 son optativos para los edificios que se hallen en las siguientes condiciones:

a) En parcelas cuyo ancho libre sea menor de diez metros (10m).
b) En parcelas cuya superficie sea menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150m2).
c) En edificios sujetos a protección especial cuando así lo determine el Organismo Competente.

d) En las actividades productivas a desarrollarse en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3) y en la Alta Mixtura de Usos (4) cuyo ancho de calle sea menor a diecisiete metros con treinta centímetros (17,30m), los requerimientos de carga y descarga son de cumplimiento obligatorio no siendo de aplicación lo dispuesto en el inciso a) de este punto.

3.14.8.3 Ascenso y descenso de personas

Los siguientes rubros deben cumplimentar con el requerimiento de espacio mínimo reservado para el ascenso y descenso de personas de vehículos autorizados destinados a ambulancia o coche fúnebre:

a) Categoría 5. SANIDAD: Los rubros incluidos en la categoría Sanidad que posean internación y sala de quirófano deben cumplimentar como mínimo con un módulo de treinta metros cuadrados (30 m2) y un módulo adicional cada quinientos metros cuadrados (500m2) de superficie de internación y quirófano.

   Quedan exceptuados los rubros de Residencia y Hogar con internación y las Clínicas o centros veterinarios con quirófano e internación.

b) 6. CATEGORIA SERVICIOS: 6.3.9 Velatorio debe destinar un espacio mínimo de un (1) módulo de 30 m2.

   Dicho requerimiento puede ser cumplimentado con los espacios destinados a Carga y Descarga siempre que su ubicación se encuentre en un espacio cubierto o semicubierto adyacente al inmueble o dentro del mismo y no presente ningún obstáculo que dificulte la circulación del ingreso. No resulta de aplicación la servidumbre en otro predio.

Los requerimientos de espacio mínimo reservado para el ascenso y descenso de personas son optativos para los edificios sujetos a Protección Especial cuando así lo determine el Organismo competente.

3.14.9 En edificios

(Artículo derogado)

3.15 Requerimientos en edificios ampliados

Cuando la ampliación supere el cincuenta por ciento (50%) de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos de carga y descarga, guarda, estacionamiento para vehículos y bicicletas previstos en el Cuadro de Usos N° 3.3 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 del Título 9.

Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los citados requerimientos se exigen en función de la superficie de la obra nueva correspondiente a la ampliación, salvo en el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

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

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

(Artículo 3.15 sustituido por el artículo 29 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.15.1. Requerimientos en edificios reformados o transformados

En edificios existentes con planos de obra registrados, en los que se realicen reformas o transformaciones internas, redistribución o ampliación de usos, cuando las reformas o transformaciones superen el 50% de la superficie total y se realicen modificaciones en su Planta Baja, se deben cumplimentar los requerimientos de carga y descarga, módulos estacionamiento para vehículos y guarda de bicicletas previstos en el Cuadro de Usos N° 3.3 en función de la totalidad de la superficie cubierta, salvo el caso de edificios catalogados conforme las previsiones del Título 9.

Cuando la superficie de las reformas o transformaciones no supere el 50% del total preexistente y no se modifique la planta baja, los citados requerimientos no son exigibles. La determinación del porcentual se lleva a cabo con la intervención de los Organismos Competentes.

(Artículo 3.15.1 sustituido por el artículo 30 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.16 Uso Portuario

Corresponden a las áreas afectadas a la actividad portuaria. Están delimitadas según Planchetas de Edificabilidad y Usos del Suelo. Sus usos son aquellos derivados de la actividad portuaria y los usos complementarios indispensables para el desarrollo de dicha actividad.

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.

La Nación ejercerá la jurisdicción federal de la navegación y el comercio exterior, con carácter restrictivo. Las autoridades locales conservan los poderes de policía e imposición en tanto no interfieran en el cumplimiento de aquellos fines.

3.17. Uso Ferroviario y Vías Férreas

Las siguientes disposiciones regulan usos en estaciones ferroviarias, bajo viaductos ferroviarios y estaciones ferroviarias.

3.17.1. Estaciones Ferroviarias

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admite localizar los usos permitidos en las Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “comercio minorista de productos de abasto y alimenticios”, “alimenticios en general y gastronomía”, “comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 permitidos en la citada Área de Mixtura de Usos, hasta un máximo del 40% de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

En las Estaciones Ferroviarias la Nación ejerce restrictivamente la jurisdicción federal ferroviaria.

3.17.2. Bajo viaductos ferroviarios

En los bajo viaductos ferroviarios, se permitirá localizar los usos permitidos en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3), excluidos los usos de las categorías “Residencial”, “Educación”. De la categoría “Sanidad” se permiten los rubros "Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires" y "Vacunatorio".

3.18. *Estaciones Subterráneas*

En los edificios de las estaciones de subterráneos, se admite localizar los usos permitidos en las Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “comercio minorista de productos de abasto y alimenticios”, “alimenticios en general y gastronomía”, “comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

3.19 Antenas

La localización de estructuras de soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas, equipos de transmisión, está regulada con la finalidad de compatibilizar la funcionalidad de dichos elementos con la preservación del espacio urbano, de manera de no alterar relevantemente la estética urbana y que las técnicas propuestas para mitigar su impacto sean eficaces y compatibles con el entorno de su emplazamiento.

3.19.1 Procedimiento general

La solicitud de localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión, deben acreditar el uso de tecnología y la adopción de técnicas y recaudos necesarios para minimizar el impacto visual y medioambiental de las mismas, de acuerdo con las previsiones del artículo 28 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para las solicitudes de localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística evalúa en cada caso la conveniencia o no de su localización de acuerdo a las condiciones de aprobación conforme a los términos del presente Código.

Dicho organismo puede requerir al solicitante una modificación y/o adecuación de los criterios, técnicas y tipologías que haya propuesto para la localización de la estructura soporte de antena, con el objeto de lograr una mayor adaptación al entorno y mitigación del impacto visual de la misma.

Cuando sea necesaria la asimilación de una tipología de estructuras soporte de antenas a las tipologías definidas y reguladas en el presente Código y/o cuando por razones técnicas debidamente acreditadas no puedan cumplimentarse las condiciones de aprobación, se debe dar intervención al Consejo para la evaluación de la conveniencia o no de su localización conforme Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.19.2. Condiciones de aprobación de estructuras soporte de antenas

Las estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión deben cumplir con las siguientes condiciones:

3.19.2.1 Tipologías admitidas

Los tipos admitidos de estructuras soporte de antenas, atendiendo a los criterios establecidos en el presente Código, son:

a) Áreas de Baja Mixtura de Usos (1): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
b) Áreas de Media Mixtura de Uso A (2): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.
c) Áreas de Media Mixtura de Uso B (3): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio
d) Áreas de Alta Mixtura de Usos (4): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

e) Áreas de Protección Histórica, edificios catalogados y/o monumentos históricos nacionales y en las Áreas de Arquitectura Especial: Se autoriza la localización de contenedores o shelters y/o estructuras soporte de antenas pedestal y vínculo y la boca tapada de transmisión en solados.

f) Áreas de Urbanización Determinada (U): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

g) Áreas de Equipamientos Especiales (EE): Se autoriza la localización de estructuras soporte de antenas torre y monoposte sobre terreno, torre, mástil, monoposte y pedestal sobre azotea y vínculo sobre estructura de edificio.

3.19.2.2 Retiro obligatorio

Las estructuras soportes de antenas instalados sobre azotea deben respetar un retiro de tres (3) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda y de cada una de las L.D.P.

Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre terreno deben respetar un retiro de diez (10) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda y de cada una de las L.D.P.

La instalación de contenedores o shelters vinculados funcionalmente a una estructura soporte de antena sobre cubierta de edificios, debe situarse a una distancia mínima de tres (3) metros respecto de la L.O. o L.E según corresponda.

Cuando por razones técnicas debidamente acreditadas no puedan cumplimentarse dichos retiros, se debe dar intervención al Consejo para la evaluación de la conveniencia o no de su localización.

3.19.2.3 Altura máxima

Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre azotea deben respetar una altura máxima de seis (6) metros por encima de la altura de la edificación existente.

Las estructuras soportes de antenas instaladas sobre terreno deben respetar una altura máxima de treinta y seis (36) metros por encima de la altura de la edificación existente.

La instalación de contenedores o shelters vinculados funcionalmente a una estructura soporte de antena sobre cubierta de edificios, deben respetar una altura máxima de (3) metros.

3.19.3. Condiciones de aprobación en espacio público

La localización de estructuras soporte de antenas emplazadas en el espacio público y en las áreas de Urbanización Parque (UP) se regula como sigue:

a) Se puede autorizar la localización de estructuras soporte de antenas en las columnas de alumbrado público, adaptándose a las indicaciones de las áreas en cuestión. En estos casos debe reemplazarse la columna existente, debiendo la nueva estructura portante coincidir en diseño y altura final con la columna de alumbrado original del lugar. No pueden estar a la vista directa los elementos relativos al equipamiento de telefonía móvil.

b) Se puede autorizar la instalación de bocas tapadas de transmisión en solados. Deben respetarse las pautas en las áreas especiales donde se indica restituir el solado existente, ya sea por el mismo o similar.
Se deben indicar las medidas y cotas correspondientes de profundidad de la caja soterrada.

c) Se puede autorizar la localización de estructuras soporte de antenas en los elementos del mobiliario urbano propiedad del Gobierno de la Ciudad y debidamente autorizado por éste.

Los elementos permitidos que pueden oficiar de estructuras soporte de antenas son:

a. refugios de transporte público de pasajeros,
b. puestos de flores,
c. escaparates de venta de diarios y revistas,
d. puestos de libros,
e. centros de información,
f. centros de trasbordo.

Estas antenas no pueden superar los setenta y cinco centímetros (0,75m) por encima del punto de mayor altura del elemento.

La autorización de la localización de la estructura debe otorgarse previa firma de un convenio urbanístico celebrado y aprobado por la autoridad competente, el cual debe contener una contraprestación económica o de interés público a cargo del solicitante.

3.19.4. No Sustitución de la Evaluación de Impacto Ambiental

La autorización de localización de estructura soporte de antena no otorga derecho a su instalación hasta tanto no se cumplan los requisitos previstos por la normativa ambiental, para su certificación ambiental y el registro de planos conforme a la normativa vigente.

3.19.5 Estructuras soportes de antenas existentes

Las empresas titulares de estructuras soporte de antenas que se encuentren instaladas y no cumplan con las disposiciones del presente Código deben presentar un plan de adecuación ante el Organismo Competente para la elaboración de un Convenio Urbanístico conforme lo establecido en el artículo 10.9. Convenios Urbanísticos del presente Código.

Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

3.20 Fachadas Activas

Se debe generar fachada activa sobre las Líneas Oficiales (L.O.) o Líneas de Edificación (L.E.) cumpliendo con las siguientes condiciones:

a) Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a diez metros (10.00m) y menor o igual a veintiséis metros (26.00m): Deben contar con una fachada activa mínima de un tercio (1/3) del frente.

b) Parcelas con frente sobre la L.O. o L.E. mayor a veintiséis metros (26.00m): deben contar con una fachada activa mínima de un medio (1/2) del frente.

c) Parcela que comprende la totalidad de la manzana: deben contar con una fachada activa mínimo de dos tercios (2/3) en cada uno de sus frentes.

Quedan eximidos de esta obligatoriedad las parcelas de uso residencial destinadas a vivienda individual y las viviendas de propiedad horizontal de tejido carpeta.

Las ampliaciones que superen el cincuenta por ciento (50%) del área edificable deben cumplir con este artículo.

(Artículo 3.20 incorporado por el artículo 31 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Título 4. Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas

4.1. Cesiones de espacio público

Todo parcelamiento que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización referida a una superficie superior a una hectárea y media (1,5 ha), obligará a la cesión de dominio gratuita a la Ciudad de una superficie de terreno no menor del veinticinco por ciento (25%) ni mayor del cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

En todos los casos deberá destinarse no menos de una tercera parte de la superficie cedida a espacios verdes de uso público y acceso irrestricto.

En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional pasibles de enajenación o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

Quedan exceptuados de la presente norma los parcelamientos del Título 8.

4.1.1 *Cesiones relativas a la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)*

La cesión en la conformación de la Línea Oficial de Esquina se realiza a título gratuito y su conformación queda determinada según lo dispuesto en el punto 6.4.1.3.1.

Cuando existan edificaciones sobre el triángulo que forman la L.O.E y las prolongaciones de las L.E concurrentes, se debe prever la cesión futura a título gratuito de dicha superficie una vez que se retiren las edificaciones existentes.

La aceptación de la cesión por parte de la Ciudad se entenderá cumplida con el registro del plano de mensura que realice la cesión.

4.1.2 Casos especiales de cesión de espacio público

En los casos de regularización dominial de calles ejecutadas de hecho y libradas al uso y utilidad pública, con ocasión de ejecutarse mensura de los inmuebles involucrados, la cesión de las mismas es a título gratuito.

(Artículo 4.1.2 incorporado por el artículo 32 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.2. Parcelamiento

Las L.D.P. deben disponerse en ángulo recto con la L.O.

En caso que la L.O. sea curva las L.D.P. deben continuar con el radio correspondiente.

Queda sujeto a evaluación del Organismo Competente, en el caso en que esto no sea posible, siempre que se produzca una mejora en la conformación del parcelamiento de la manzana.

Queda prohibido el parcelamiento en los cuales resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

Se admite el englobamiento de parcelas linderas.

Las áreas reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que se rigen por sus normas especiales.

En las Áreas Especiales Individualizadas donde se establezca superficie de parcela mínima, se admite el englobamiento parcelario aun cuando la parcela resultante no alcance dicha superficie.

(Artículo 4.2 sustituido por el artículo 33 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.2.1. División y Parcelas Mínimas

La división y parcelas mínimas se rige por las siguientes disposiciones, salvo para las áreas reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que se rigen por sus normas especiales.

a) Caso general: Las parcelas resultantes de una subdivisión tendrán una superficie mínima de trescientos (300) m² y un ancho mínimo de diez (10) metros.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 2,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el porcentaje de la superficie total de la parcela que resulte de la aplicación de la siguiente función lineal:

X% = 70 – S/100

Siendo X% el porcentaje de la superficie total de la parcela y S la superficie total de la parcela.

Para parcelas mayores de cuatro mil (4.000) m² el referido porcentaje será del treinta por ciento (30%).

La medida de por lo menos uno (1) de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) Caso de parcela de esquina: Se procederá según se establece en el inciso a) y a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.O.E. y las prolongaciones de las L.O. de las calles concurrentes.

4.2.2. Subdivisión y redistribución parcelaria

La subdivisión y redistribución parcelaria se rige por las siguientes disposiciones.

a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas. La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si

a juicio del Organismo Competente se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Se admite la subdivisión en parcelas de medidas insuficientes cuando concurran los siguientes requisitos: que la parcela indivisa haya surgido por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario y que conste en el Registro de Propiedad Inmueble la individualización de las parcelas.

Las áreas reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que se rigen por sus normas especiales.

(Artículo 4.2.2 sustituido por el artículo 34 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.2.3. Subdivisión y redistribución de parcelas edificadas

La subdivisión y redistribución parcelaria se rige por las siguientes disposiciones:

a) Se autoriza la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y a la normativa de edificación. Para el caso de las Áreas Especiales Individualizadas, cuyas parcelas están reguladas por el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), las edificaciones implantadas en las parcelas resultantes no deben exceder el indicador de la parcela originaria.

b) Las parcelas resultantes de la subdivisión de parcelas edificadas deben cumplir con lo dispuesto en el presente Código.

4.2.4. Subdivisión de parcelas intermedias con frente a dos o más calles

Una parcela intermedia con frente a más de una calle puede ser subdividida para formar parcelas autónomas sobre cada calle aun cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en este Título y siempre que, a juicio del Organismo Competente, se mejore la conformación del parcelamiento de la manzana, y se cumpla con la superficie mínima de parcelamiento.

4.2.5. Derecho de Superficie y Subdivisión

Para la aprobación de obras y usos de suelo bajo el régimen de derecho de superficie no resulta necesario subdividir en propiedad horizontal.

4.3. Apertura de Vías Públicas

La distribución de vías públicas y espacios de dominio público de la Ciudad será proyectada considerando el tránsito de la zona, debiendo proponerse por el Organismo Competente a la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El ancho de las calles no será menor que

diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m) y el de los pasajes que once metros con treinta y seis centímetros (11,36m), excepto para el caso de las Áreas contempladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" y que son reguladas por los Títulos 7, 8 y 9.

4.3.1. Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche

En un predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación en la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva L.O., siempre que el propietario, mediante escritura pública:

a) Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y a reclamar al daño que eventualmente pueda causar su supresión.
b) Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en este Código, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.
c) Limite la edificación a Planta Baja y Primer Piso.

4.3.2. Afectación a Ensanche en Vías de Ferrocarril General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento

Destínase a vía pública una franja de ancho mínimo igual a cuarenta y ocho (48) metros que comprende las actuales zonas de vías férreas que se desarrollan dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pertenecientes a las líneas General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento, a determinar por el Organismo Competente en materia Catastral.

En los tramos en los cuales se encuentra flanqueada por calles la zona de vías del Tren Argentino Gral. Urquiza se mantienen las Líneas Oficiales actuales. En los tramos restantes de dicha vía férrea, destínase a vía pública una franja determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

En los predios de propiedad particular que resulten afectados por el trazado de las vías públicas establecidas, solo se permitirá construir si se cumplen las condiciones del artículo 4.3.1.

Título 5. Sistema de Movilidad

5.1 Movilidad Sustentable

Se entiende por movilidad sustentable al conjunto de estrategias urbanísticas y acciones que apuntan a la consolidación de un sistema de transporte eficiente y sostenible en términos medioambientales, sociales, económicos y culturales, en la cual el peatón es un eje prioritario de las intervenciones.

5.2 Sistema de Movilidad

El Sistema de Movilidad está compuesto por la Red Vial, los Sistemas de Transporte y la vía pública. **(Artículo 5.2 sustituido por el artículo 35 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

5.2.1. Red Vial

La Red Vial es parte constitutiva de la Ciudad y se entiende como el soporte físico de cuatro funciones complementarias entre sí:

a. Accesibilidad territorial: Implica la posibilidad de interacción entre las parcelas frentistas y la infraestructura del transporte público, en particular, y de movilidad, en general.
b. Ambiental: Tiene como objeto asegurar buenas condiciones de asoleamiento y ventilación para propiciar las condiciones de habitabilidad, tanto de los espacios habitables frentistas como del espacio público en general y la posibilidad de dar soporte a la vegetación, el arbolado y el mobiliario urbano.
c. Social: Es aquella que reconoce a este espacio como el lugar en el que las personas ejercen la movilidad, el encuentro, la interacción y la permanencia ocasional.
d. Tránsito: Comprende la posibilidad de desplazamiento de personas y de cargas a través modos motorizados y no motorizados.

El Sistema quedará complementado con Políticas, Planes, Programas que dicten los Organismos Competentes de conformidad a su normativa específica.

5.2.2. Sistemas de Transporte

Los sistemas de Transporte están conformados por la infraestructura de circulación, los espacios de ascenso y descenso de pasajeros, estaciones, centros de trasbordo, superficies para detención transitoria, estacionamiento, guarda y mantenimiento de los vehículos, y todo espacio, establecimiento o local necesario para su operación.

5.2.3. Modos de Transporte

Los modos de transporte enunciados a continuación contribuyen a la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y a la movilidad sustentable a través de la intermodalidad y continuidad de los movimientos que realizan a diario en la Ciudad y fomenta un desarrollo urbano orientado al transporte.

Cada modo se regula por su normativa específica y forman parte los subsistemas descriptos a continuación. El siguiente listado no es taxativo:

a) Modo ferroviario

a.1) Red Expreso Regionales (RER)

a.2) Sistema ferroviario complementario

b) Modo Subterráneo y premetro

c) Modo automotor de transporte público de pasajeros

c.1) Sistema de transporte público por automotor masivo, rápido, diferenciado y en red (METROBUS)

c.2) Sistema de transporte automotor complementario.

d) Modo de Transporte público no Motorizado

d.1) Sistema de Transporte Público de Bicicletas (STPB)

La intermodalidad podrá generarse a través de Centros de Trasbordo.

5.3 Jerarquización de Red Vial

La Red Vial es el principal soporte de los flujos generados por las actividades urbanas, determinando la localización de las mismas, su accesibilidad y sus limitaciones de expansión.

La Jerarquización de la Red Vial tendrá como objeto definir las características funcionales de las distintas arterias que componen la vialidad de la Ciudad.

A los efectos del presente Código y de acuerdo a los lineamientos generales del artículo 5.1, en función de las características morfológicas y operativas, la red vial se clasifica en:

a) Vías Primarias: Ejes de escala metropolitana compuesta por autopistas y avenidas de tránsito rápido. En cuanto a la función de tránsito cumple el rol de canalizar los movimientos de larga distancia y de conexión y distribución de viajes de ingreso, egreso o pasantes que atraviesan la Ciudad sin detenerse.

b) Vías Secundarias: Ejes de escala local integradas mayoritariamente por avenidas de mano única o doble mano, y calles o pares de calles de distribución En cuanto a la función de tránsito están dedicados principalmente a los corredores de transporte público y la posibilidad de acceder a él, brindan conexión a los puntos no alcanzados por las vías primarias y distribuyen el tránsito urbano e interurbano hacia otras vías secundarias y terciarias.

c) Vías Terciarias: Ejes de escala barrial donde la capacidad de tránsito debe adaptarse a los requerimientos de las demás funciones; comprendidas por todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primarias y secundarias. En cuanto a la función de tránsito su principal

rol es la de canalizar predominantemente movimientos internos cortos, con escasa o nula presencia de tránsito pasante.

5.4 Vías con L.E. Particularizadas

En las nuevas construcciones que se ejecuten con posterioridad a la afectación de L.E. Particularizada con frente a las calles enumeradas en el Cuadro N° 5.4 deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que en el mismo se indica.

La franja de terreno comprendida entre la L.O. y la L.E. resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 4.3.1 de este Código.

Cuadro Nº 5.4 Vías con L.E. Particularizadas

Avenida o Calle	Tramo	Distancia Al Eje En Metros	Ancho Total En Metros
Acosta, Mariano	Av. Rivadavia - Av. Perito Moreno	13	26
Acosta, Mariano	Av. Gral., Fernández De La Cruz - Av. Cnel. Roca	13	26
Acoyte	Avellaneda - Neuquén	13	26
Acoyte	Av. Díaz Vélez - Av. Ángel Gallardo	13	26
Alberdi, Juan Bautista	Av. San Pedrito y Pumacahua	13	26
Alcorta, Amancio	Av. Vélez Sarsfield - Brandsen	13	26
Alcorta, Amancio	Zavaleta - Av. Perito Moreno	26	52
Álvarez Jonte	Concordia - Punta Arenas	15	30
Avellaneda	Espinosa - Rio De Janeiro	13	26
Boedo	Venezuela - Av. Rivadavia	13	26
Boyacá	Méndez De Andes - Av. Álvarez Jonte	13	26

Bulnes	Av. Rivadavia - Av. Honduras	13	26
California	Vieytes - Av. Don Pedro De Mendoza	13	26
Castañares	Av., Escalada- Av. Lafuente	16,5	33
Congreso	Miller - Díaz Colodrero	13	26
Congreso	Av. Del Libertador - Av. Donado	13	26
Del Barco Centenera	Av. Juan Bautista Alberdi - Av. Pedro Goyena	15	30
Del Barco Centenera	José Bonifacio - Av. Asamblea	15	30
Díaz Vélez	Hidalgo- Valentín Virasoro	13	26
Directorio	Av. Gral. Paz - Lisandro De La Torre	13	26
Escalada	Av. Rivadavia - Av. Gral. Tte. Luis Dellepiane	13	26
Iriarte	Vieytes - Av. Manuel Montes De Oca	13	26
Crisólogo Larralde	Av. Del Libertador - Av. Gral. Paz	13	26
Nazca	Av. Francisco Beiró - Av. Alvarellos	13	26
Perón, Eva	Del Barco Centenera - Av. Varela	15	30
Piedrabuena	Av. Argentina - Av. Gral. Tte. Luis Dellepiane	13	26
Punta Arenas	Av. Álvarez Jonte - Av. San Martin	15	30
Punta Arenas	Av San Martin - Av Warnes	15	30
Punta Arenas	Av. Warnes - Av. Del Campo	13	26
Rio De Janeiro	Avellaneda - Av. Díaz Vélez	13	26

Roca, Julio Argentino, Pte., Av. (Diagonal Sur)	Piedras – Irigoyen, Bernardo de	13	26
Segurola	Av. Rivadavia - Av. Gral. Mosconi	13	26
Suarez	Av. Vélez Sarsfield - Av. Don Pedro De Mendoza	13	26
Vieytes	Suarez - Av. Don Pedro De Mendoza	13	26
Warnes	Av. Juan B Justo - Malabia	13	26

5.5 Vías con afectaciones a aperturas o ensanches

Las vías enunciadas en el Cuadro Nº 5.5 a1, a2, b y c siguiente se encuentran afectadas a apertura o ensanche con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines.

Cuadro Nº 5.5 a1 Arterias afectadas ensanche con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines

Avenida	Tramo	Ancho Total En Metros
Juramento	Av. Crámer - Av. Cabildo	26
Escalada	Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. - Av. Fernández De La Cruz Gral.	10,5

Cuadro Nº 5.5 a2 Arterias afectadas ensanche con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines

ARTERIAS AFECTADAS A ENSANCHE, AVENIDA O CALLE	**TRAMO**	**NORMA**
Asamblea*	Curapaligüe – Carabobo, Av.	DEC 8654/53

AU7 Autopista Héctor J. Cámpora	Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. – 27 de Febrero, Av.	ORD 36593
Bogotá	Bahía Blanca – Argerich	N 2077/73 DGFOT
Corrientes	Alem, Leandro N., Av. – Bouchard	ORD 4196
De los Constituyentes*	Cabezón, José León – Mosconi, Av.	ORED 44095
Del Barco Centenera	Rivadavia, Av. – Alberdi, Juan Bautista, Av.	DEC 10,481/56
Del Barco Centenera	Goyena, Pedro, Av. – Bonifacio, José	DEC 10,481/56
Elcano	Crámer, Av. – Zuberbuhler, Carlos E.	Ord 33,366
Fernández de la Cruz, Francisco, Gral.*	Lacarra – de La Plata, Av.	ORD 21,650
García del Río*	Pérez, Roque – Pinto	s/plano 1412
Herrera*	California – Cruz, Osvaldo	Ord 24798
De Herrera, Luis Alberto	Rucci, J. I – Echeandía	DEC 17,526/51
De Herrera, Luis Alberto	Rucci, J. I – Hubac	DEC 17,526/51
Iguazú	Alcorta, Amancio, Av. – Ancaste	Ord 23475
Martín, Benito Quinquela	Jovellanos, Melchor G. de – Isabel La Católica	Ord 23475
Mendoza, Don Pedro de	Brasil – Necochea	DEC 3619/54
Montes de Oca, Manuel	Cruz Osvaldo, Av. – Mendoza, Don Pedro de, Av.	Ord 23475
Moreno, Perito*	Dellepiane, Luis J., Tte. Gral., Av. – Alcorta, Amancio, Av.	Ord 23475
Naón Rómulo S. Dr.	Olazábal - Monroe, Av.	Ord 34898
Oruro	San Juan, Av. – Humberto 1°	Ord 23475
Paz, General	Curupaytí – Cuenca	s/plano 648-c-56
Paseo Colón	Calvo, Carlos - García, Martín, Av.	Ord 23475

Saladillo*	Perón, Eva, Av. – Argentina, Av.	Ord 23 475
Santander	Piedrabuena, Av. - argentina, Av.	Ord 23 475
Triunvirato	Olazábal -Echeverría	Ord 1752
Ruiz Huidobro*	Holmberg - Meilán	Ord 23 475
Yrigoyen, Hipólito	Combate de los Pozos – Entre Ríos, Av.	DEC 4/51

Cuadro Nº 5.5 b Arterias sujetas a apertura con declaración de utilidad pública y sujeción a expropiación de las parcelas o partes necesarias a aquellos fines:

Arteria Avenida o Calle Afectada a Apertura	Tramo	Norma
3 de Febrero	Monroe - F. D. Roosevelt	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Iguazú	Ancaste - Herminio Masantonio	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
12 de Octubre	Cucha Cucha hasta su cierre	Ord. 23.475
Aguirre	Darwin - Humboldt	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Albarracín	Provincias Unidas - Vernet, Av.	Ord. N° 37.614/Ord. N° 26.609
Angaco, Pje.	Treinta y Tres Orientales - Bocayuva, Quintino	S/Plano 1.916
Argentina	Piedrabuena, Av. - Santander	Ord. N°23.475
Atahualpa	Escalada de San Martín, Remedios - Díaz, César, Gral.	Ord. N°23.475
Atuel	Ancaste - Grito de Asencio	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Avalle	Caseros, Av. - Chiclana, Av.	Ord. N°23.475
Avellaneda	Neuquén - Colpayo	Ord. N°23.475

Bacacay	Repetto, Nicolás, Dr. - García Lorca, Federico	Dec. N° 18.315/1950
Beauchef	Rivadavia, Av. - Rosario	Ord. N°23.475
Berg, Carlos	27 de Febrero, Av. - Ferré	Ord. N°23.475
Bidegain, Pedro Pje.	Treinta y Tres Orientales - Bocayuva, Quintino	S/Plano 1.916
Bonorino, Esteban, Cnel.	27 de Febrero, Av. - Ferré	Ord. N°23.475
Bonorino, Esteban, Cnel.	Tabaré - vías del FF.CC. Belgrano	Ord. N°23.475
Caldas	Leiva - Concepción Arenal	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Calle sin nombre	E, Finochietto - Gral. Hornos	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Camargo	Dorrego, Av. – Humboldt	Ord. N°23.475
Cañada de Gómez	Saraza – Castañares, Av.	Ord. N°26.831
Carlos María Ramírez	Av. Perito Moreno - José Pío Mujica	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Castillo	Darwin - Humboldt	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Cochabamba	Huergo Ing. - Alicia Moreau de Justo	Ley 5797, B.O. 5105, 10/04/2017
Coronda	Rivadavia, Av. – Burgos	S/Plano 1.916
Corrales	Tilcara - José Pío Mujica	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Cucha Cucha	12 de Octubre – Punta Arenas, Av.	Ord. N°23.475
Curupaytí	Paz, General, Av. – Escobar	S/Plano 150-C-56
Darregueyra	Santa Fe, Av. – Juncal	Ord. N°23.475
De la Torre, Lisandro	López, Cándido – Santander	Ord. N°23.475
Echeverría	Montañeses - Av. Virrey Vertiz.	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18

El Salvador	Godoy Cruz – Justo, Juan B. , Av.	Ord. N°23.475
Enrique Ochoa	Ancaste - Grito de Asencio	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
F. D. Roosevelt	3 de Febrero - O'Higgins	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Famatina	Monteagudo - Zavaleta	Ord. N°23.475
Fournier	Av. Perito Moreno - José Pío Mujica	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
García, Teodoro	Fraga - vías del FFCC Gral. Urquiza	S/Plano 1.916
Grito de Asencio	Iguazú - Monteagudo	Ord. N°23.475
Gutenberg	Álvarez, Donato, Tte. Gral., Av - . Ávalos	Ord. N°23.475
Iturri	Leiva - Av. Dorrego	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Janer, Ana María	Fonrouge – Miralla	Ord. N°23.475
Luna	Olavarría – Vías del FFCC Gral. Roca	Ord. N°37.543
Mar dulce	Río cuarto - Riachuelo	
Martín Rodríguez	Arzobispo Espinoza – Cnel. Tomás Espora	Ordenanza Nº 44.520
Matienzo, Benjamín, Tte.	Crámer – Vías del FFCC Gral. Mitre	Ord. N°33.883
Monasterio	Olavarría – Vías del FFCC ex Gral. Roca	Ord. N°37.543
Monte	Araujo – Corvalán	Ord. N°23.475
Montenegro	Concepción Arenal y Santos Dumont.	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Morlote	Punta Arenas – Tronador	Ord. N°23.475

Morlote	Tronador y Estomba	Ord. Nº 23475
O´Gorman	27 de Febrero, Av. – Ferré	Ord. N°23.475
Olleros	Av. Corrientes-Av. Guzmán	Sin ordenanza
Paracas	Arolas, Eduardo – Brandsen	Dec. N° 297/1946
Parque, Av.	Paz, Gral., Av. – Congreso, Av.	Ord. N°50.384
Primera Junta	Araujo – Corvalán	Ord. N°23.475
Rafaela	Benedetti, Osvaldo Ernesto, Dip. Nac. – Lacarra	Ord. N°23.475
Repetto, Nicolás, Dr.	Yerbal – Bacacay	Ord. N°23.475
Roma	Ruiz de los llanos – Irigoyen	Ord. N°25.391
Ruy Díaz de Guzmán	Pinzón – Villafañe, Wenceslao	Ord. N°23.475/Dec. N°12.866/1949
Salmún Feijoo, José Aarón	Quinquela Martín, Benito – Alvarado	Ord. N°23.475
Santa Magdalena	Santo Domingo – Villarino	Dec. N°1.775/1946
Santa María del Buen Aire	Luján – Riachuelo	S/Plano 1916
Sin nombre oficial e/Figueroa Alcorta y Chonino	Cavia – Casares	S/Plano 1916
Tabaré	Las Palmas y José Pio Mujica	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Triunvirato	Elcano Av. – Forest Av.	Ord. N°36.417
Uspallata	Baigorri – Perdriel	Ord. N°23.475
Vera	Humboldt y Fitz Roy	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18
Viedma, Francisco de	Madero – Barragán	Ord. N°31.285
Viedma, Francisco de	Cuzco – Paz, Gral., Av.	Ord. N°23.475

Villafañe Wenceslao	Del Valle Iberlucea Enrique Dr. - vías del FFCC Gral. Roca	Ord. N°23.475
Villafañe Wenceslao	Irala y FFCC ex Gral. Roca	Ordenanza Nº44.520
Villarino	Vieytes – San Antonio	Ord. N°23.475
Villarroel	Humboldt y Fitz Roy	Ley 5975, B.O. 5392, 12/06/18

5.6 Controles Viales – Zona de Seguridad de la Bocacalle

Se denomina “Zona de Seguridad de la Bocacalle” al polígono determinado por las L.O.E. y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas de soporte de instalaciones de servicios públicos, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial.

Título 6 Normas de Edificabilidad

6.1 Clasificación de Unidades de Edificabilidad

La Edificabilidad define la constructibilidad aplicable a cada Unidad de la Ciudad de Buenos Aires de conformidad a la siguiente clasificación:

a) Corredores Altos (C.A.)

Son los corredores centrales. Concentran actividades, modos de transporte y densidad, con un alto grado de consolidación. Sus alturas guardan relación con el ancho de los espacios públicos que enfrentan.

b) Corredores Medios (C.M.)

Son los corredores principales. Concentran actividades, modos de transporte y densidades, con un menor grado de consolidación.

c) Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) Son las áreas de la ciudad de menor altura que los corredores, con alturas adecuadas a los espacios públicos de calles y avenidas barriales.

d) Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) Son las áreas de la ciudad con alturas de escala media, adecuadas para un carácter residencial mixto con cercanía a corredores y centros barriales.

e) Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.): Son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales y se divide en U.S.A.B. 0, 1 y 2. **(Inciso e) del artículo 6.1 sustituido por el artículo 36 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

La delimitación geográfica que corresponde a cada una de ellas se encuentra en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

6.2 Condiciones de la Edificabilidad

La Edificabilidad se clasifica en siete Unidades de Edificabilidad:

(Artículo 6.2 sustituido por el artículo 37 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.2.1. Corredores Altos (C.A.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de treinta y ocho metros (38m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Entre L.O. y la L.I.B. se puede edificar un basamento hasta los seis metros (6m) de altura desde la cota de la parcela.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6 del presente Código.

6.2.2. Corredores Medios (C.M.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de treinta y un metros con veinte centímetros (31,20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Entre L.O. y la L.I.B. se puede edificar un basamento hasta los seis metros (6m) de altura desde la cota de la parcela.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.

6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de veintidós metros con ochenta centímetros (22,80m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.

6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.

6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.

(Artículo 6.2.5 sustituido por el artículo 38 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.2.6 Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de doce metros (12m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6 del presente Código.

(Artículo 6.2.6 sustituido por el artículo 39 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.2.7. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0)

La edificabilidad máxima se corresponde con un Plano Límite de nueve metros (9,00m) con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I.

En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E.

Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.

(Artículo 6.2.7 incorporado por el artículo 40 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3 Perfil Edificable

La altura máxima sobre L.O. está definida para cada Unidad en conformidad al artículo 6.2. del presente Código.

Para las tipologías edilicias Entre Medianeras y Perímetro Semilibre se permiten los retiros que a continuación se indican:

a) Por sobre la altura máxima, para los Corredores Altos (C.A.), Corredores Medios (C.M.) y las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta y Media (U.S.A.A. y U.S.A.M.), se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2.00 m) de la L.O. o L.E. con una altura máxima de tres metros (3.00 m). Por encima de dicho nivel, se puede construir otro nivel, retirándose mínimo a cuatro metros (4.00 m) de la L.O. o L.E. y de la L.F.I. o desde la distancia mínima no edificable según artículo 6.4.2.4. del presente Código según corresponda, sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete metros (7.00m) de la altura máxima.

No se exige el retiro de cuatro metros (4.00m) en el contrafrente en caso que se pueda ejecutar sólo la banda mínima edificable o cuando se elija materializar una vivienda permanente destinada al personal de conformidad a la normativa de edificación.

El organismo competente en materia de interpretación urbanística previa intervención del Consejo puede evaluar casos particulares de perfil edificable en parcelas menores a trescientos metros cuadrados (300 m2) en concordancia con su entorno inmediato de implantación.

Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0, 1 y 2 la altura máxima coincide con el Plano Límite.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deben ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas formando una unidad de composición arquitectónica.

Para los Edificios de Perímetro Libre, y de acuerdo a la unidad de edificabilidad correspondiente, es de aplicación el artículo 6.5.2.1.2. del presente Código.

Los usos del suelo en los niveles retirados correspondientes a cada Unidad de Edificabilidad se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 según el Área de Mixtura de Usos del Suelo correspondiente.

(Artículo 6.3 sustituido por el artículo 41 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3.1 Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

Se puede superar en dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) en U.S.A.B. 2, U.S.A.B.1, y U.S.A.B 0 y tres metros con veinticinco centímetros (3,25m) en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. los Planos Límites con los siguientes elementos: tanque de distribución de agua, instalaciones de acondicionamiento de aire y caldera; sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, de corresponder, con su sistema de presurizado.

Se puede superar el Plano Límite con antenas, de conformidad el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; y, balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

Se puede superar el plano límite proyectado hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de altura con claraboyas y chimeneas; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas, paneles solares y piscinas descubiertas.

Se permite superar el Plano Límite con techos inclinados cuyos espacios interiores no sean habitables únicamente para los casos de U.S.A.B.1 y U.S.A.B 0.

Para los casos donde la azotea sea accesible se debe proyectar parapetos hasta una altura de un metro con ochenta centímetros (1.80m) únicamente sobre las Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.).

(Artículo 6.3.1 sustituido por el artículo 42 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3.1.1 Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes

Para dar accesibilidad a las cubiertas o techos verdes y/o instalaciones de paneles solares, se puede superar el plano límite proyectado con parada y rellano, sobrerrecorrido, sala de máquina de ascensores, tanque de distribución de agua y caja de escaleras con sistema de presurizado de corresponder, siempre que se agrupen en un volumen similar al del núcleo de circulación vertical, el cual no puede superar el treinta y cinco (35%) de la superficie del nivel de azotea ni superar una superficie cubierta total de veinticinco metros cuadrados (25m2), la que resulte menor, y cumpla con las siguientes condiciones:

a) En U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.: en seis metros con cuarenta centímetros (6,40m);

b) En U.S.A.B. 0, U.S.A.B 1 y U.S.A.B 2: en cuatro metros con veinte centímetros (4,20m);

El volumen debe tener un tratamiento arquitectónico acorde al otorgado al exterior del edificio.

No se permite la construcción de voladizos, techados ni toldos por fuera de dicho volumen.

Se puede alcanzar estas alturas en el caso que se incorpore una cubierta o techo verde con una superficie mínima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la azotea, dando cumplimiento con este requerimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.4. del presente Código.

(Artículo 6.3.1.1 sustituido por el artículo 43 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3.2 Balcones

Los balcones son los elementos en voladizo que sobresalen del área edificable de la parcela; los cuales se rigen por las siguientes reglas:

a) Balcones al Frente:

1. En ningún caso se puede rebasar el ancho de la acera y/o vereda ni la duodécima parte del ancho de la calle.

2. En vías de ancho menor a treinta metros (30.00 m) pueden sobresalir desde la L.O. hasta un metro con cincuenta centímetros (1.50m). En vías de ancho igual o mayor de treinta metros (30.00 m) pueden sobresalir hasta dos metros (2.00 m).
3. Todos los balcones deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de cincuenta centímetros (0.50 m) desde la vertical del filo del cordón y/o un metro (1.00m) desde el eje del arbolado de alineación.
4. Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (0.30m) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).

No se pueden ejecutar balcones sobre las líneas divisorias de Parcela (LDP) de las vías férreas o línea de afectación, ni sobre deslindes de Urbanizaciones Parque (UP), plazas y/o plazoletas, ni sobre aceras aporticadas.

No se pueden ejecutar cerramientos laterales, debiendo mantener el perímetro abierto vinculado al espacio urbano.

No se pueden ejecutar balcones sobre fachadas laterales surgidas de la aplicación de los artículos 6.5.5 o 9.1.4.2.

b) Balcones al contrafrente:

1. Pueden sobresalir sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I) y sus extensiones según el art. 6.4.2.3. según corresponda, hasta un metro con cincuenta centímetros (1.50m) separándose como mínimo tres metros (3.00 m) de las Líneas Divisorias de Parcela (LDP) de fondo.
2. Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (0.30m) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).

(Artículo 6.3.2 sustituido por el artículo 44 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3.3. Estructuras sobre Altura Máxima

Se puede ejecutar una estructura aporticada de remate sobre la altura máxima del edificio hasta la altura del primer o único retiro, según corresponda por lo establecido en el artículo 6.3 “Perfil Edificable” del presente Código, en la fachada de frente. La misma debe estar en armonía con el conjunto.

Dicha estructura debe cumplir, en su ancho con la relación L/5 siendo L la profundidad del primer retiro, no pudiendo ser L mayor a 3,00 m; el diseño estructural de la viga se rige por la normativa de edificación.

Para el caso de parcelas de hasta ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m) de frente no se pueden tener elementos intermedios de apoyo.

Parcelas mayores a ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m), pueden tener elementos intermedios de apoyo, casos de requerimiento estructural, según se determine por el Organismo Competente.

6.3.4 Tratamiento de muros expuestos

Los muros expuestos son aquellos que tienen incidencia en la estética urbana.

Se regirán por las siguientes reglas:

6.3.4.1 Fachadas

Todas las edificaciones deben tratar sus fachadas principales, laterales y posteriores estética y/o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado se debe solicitar al Consejo que se expida.

Cuando las edificaciones sean lindantes con parcelas destinadas a Urbanizaciones Parque (UP), plazas, plazoletas y/o paseos públicos se debe solicitar autorización al Organismo Competente en materia de interpretación urbanística para abrir fachada hacia los mismos. Las mismas deben ser de iguales características que las fachadas principales y pueden abrir vanos para cumplimentar requerimientos de iluminación y de ventilación a partir de los tres metros (3.00 m), tomados a partir de la cota de la parcela. El Consejo, puede autorizar abrir vanos a partir de la cota de parcela.

Los edificios no pueden tener accesos desde estos espacios públicos. En caso de ser de interés público, el Consejo debe evaluar la autorización y las condiciones de dichos accesos.

En parcelas linderas a vía férrea, debe materializarse la fachada con frente a las vías, pudiendo abrir vanos a partir de los seis metros (6.00 m) de altura, contados a partir del nivel de la vía, para cumplimentar requerimientos de iluminación y ventilación sin perjuicio de lo que establezca la autoridad de aplicación en seguridad ferroviaria.

No se pueden, en ningún caso, ejecutar balcones ni cuerpos salientes sobre las fachadas lindantes a estos espacios.

(Artículo 6.3.4.1 sustituido por el artículo 45 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.3.4.2. Muro Lindero

Todo muro lindero expuesto que se encuentre visible desde la vía pública debe presentar un tratamiento estético y/o arquitectónico que genere fachada.

El Organismo Competente podrá aprobar vanos y ventanas transitorias, hasta tanto se materialicen las edificaciones linderas, de cualquier forma y tamaño, que proporcionen iluminación y ventilación suplementaria, de conformidad a la normativa de edificación.

6.4 Area Edificable

El Área edificable está determinada por la L.O. o L.R.O. y las L.F.I. o L.I.B. de acuerdo al artículo 6.2. del presente Código y las normas que a continuación se indican.

En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis metros (16m), medida desde la Línea Oficial (L.O.) o de la Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.).

En las parcelas no alcanzadas por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) la banda edificable mínima está determinada por el artículo 6.4.2.4.

6.4.1. Línea Oficial (L.O.)

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.O., salvo las situaciones consignadas a continuación y la aplicación del artículo 6.4.4.2.1.

6.4.1.1. Línea Oficial de Edificación (L.E.)

La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado “Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas” del Título 5 deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican.

6.4.1.2 Retiro de Frente

El Retiro de Frente, total o parcial, se permite en los siguientes casos:

a) En las Áreas de Protección Patrimonial y en las Urbanizaciones Determinadas que así lo permitan.

b) Si el edificio lindero está consolidado y se encuentra materializado con Retiro de Frente de al menos un metro (1.00 m), la nueva obra debe respetar el retiro de la L.O. del lindero existente,

manteniendo esa línea de retiro, retirándose de la L.D.P. como mínimo tres metros (3.00 m) sin dejar medianeras expuestas y de conformidad a la normativa de edificación.

c) Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B. 0, 1 y 2), en caso de que la edificación lindera se encuentre retirada de la Línea Oficial (L.O.) y esté consolidada, se puede mantener la línea retirada, en todo el frente del predio.

d) Cuando se solicite el uso de "Vivienda unifamiliar" y no se consolide la altura máxima edificable.

e) Cuando se edifique un edificio de perímetro libre.

En todos los casos se pueden materializar cercas sobre la L.O. de conformidad a lo establecido por la normativa de edificación.

En los casos de vías con líneas particularizadas o sujetas a apertura o ensanche pueden ejecutarse cercas transitorias sobre la Línea Oficial.

En los casos de retiro de frente que no se encuentren contemplados en el presente título, debe ser consultado ante el Consejo.

(Artículo 6.4.1.2 sustituido por el artículo 46 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.1.3. Línea Oficial de Esquina (L.O.E.)

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.O. y la L.O.E. concurrentes a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Es obligatorio materializar la L.O.E. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

Sobre la L.O.E. queda prohibida la construcción de accesos vehiculares sobre la zona de seguridad de bocacalle.

6.4.1.3.1 Traza y dimensión de la L.O.E.

La traza y dimensión de la L.O.E. se rige por las siguientes reglas:

a) Caso General (forma ochavada): La traza de la L.O.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.O. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.O. según el siguiente cuadro:

Cuadro N° 6.4.1.3.1 Traza y Dimensión L.O.E.

S (suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75º	De 75º a 105º	De 105º a 135º	Mayor a 135º
S ≤ 24m	4m	7m	5m	0
24m < S ≤ 42m	4m	6m	4m	0
42m < S ≤ 70m	4m	5m	4m	0
S > 70m	4m	0	0	0

b) Casos particulares:

1) No es obligatoria la formación de la L.O.E. para los casos de ampliación en: Av. Del Libertador entre Austria y Virrey del Pino; la esquina de Migueletes y Teodoro García (Parcela 9, Manzana 123); Av. Luis María Campos entre José Hernández (dos esquinas) y La Pampa; la esquina de Av. Luis María Campos y Virrey del Pino (Parcela 9, Manzana 101); en la calle Florida en el tramo comprendido entre Rivadavia y Av. Pte. Roque Sáenz Peña.

Para los casos de obra nueva se debe conformar L.O.E.

2) En edificios con acera aporticada: Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la L.E. exterior de los pilares y piso altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.

3) En urbanizaciones especiales: La L.O.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Gobierno se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

4) Cuando el título de propiedad describa una ochava cuya suma de los anchos de calles concurrentes en la encrucijada o su dimensión sea superior a la establecida en el Cuadro Nº 6.4.1.3.1., debe respetarse la ochava que surja del título de propiedad.

(Artículo 6.4.1.3.1 sustituido por el artículo 47 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.1.3.2. Retiro Obligatorio de la L.O.E.

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de tres (3) metros sobre la cota de la parcela de la L.O.E., dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.O.E. paralela a sí misma y conservando su dimensión.

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto en el artículo 6.4.1.3.1 la L.O.E podrá edificarse retirado o detrás de la misma, siempre que se conserve deslindada la parcela mediante signos materiales que acusen esa L.O.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada pertenece a la parcela de esquina.

6.4.1.3.3. L.O.E. que comprende más de una parcela

Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.O.E. o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela.

Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante Escritura Pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La reforma o demolición de la saliente en una parcela obliga a análogas obras en la otra parcela, a cuyo efecto, la servidumbre deberá establecer esta obligación.

6.4.1.3.4. Cuerpos salientes sobre la L.O.E.

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.O. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.O.E., formando un cuerpo saliente, con un vuelo limitado.

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.O. de las calles concurrentes, según lo establecido en este artículo, no se permite emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas Oficiales de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a setenta y cinco grados (75°), dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de un metro con cincuenta centímetros (1.50m).

En las certificaciones de nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que el Organismo Competente resuelva adoptar en cada caso.

Quedan excluidos de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes sobre la L.O.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo. Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por el Organismo Competente.

(Artículo 6.4.1.3.4 sustituido por el artículo 48 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.1.3.5. Convenio para formar la Línea Oficial de Esquina (C.L.O.E.)
(Artículo derogado)

6.4.1.3.6. Liberación de la contribución por ocupación del espacio aéreo por C.L.O.E.
(Artículo derogado)

6.4.2. Línea de Frente Interno (L.F.I.)

La Línea de Frente Interno es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el Espacio Libre de Manzana. Entre las Líneas de Frente Interno (L.F.I.) que conforman el Espacio Libre de Manzana se encuentra comprometido el interés público por ser un espacio urbano de dominio privado.

Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (1/4) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana.

6.4.2.1. Casos especiales de determinación de L.F.I

La Línea de Frente Interno se determina particularmente en los siguientes casos:

a) En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62m),

b) Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m2),

c) Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados, o algún lado curvo.

En todos los casos el Organismo Competente establece de oficio mediante acto administrativo la Línea de Frente Interno correspondiente para toda la manzana, o ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario

6.4.2.2. Compensación de L.F.I

Se puede compensar la Línea de Frente Interno en los siguientes casos:

a) Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno (L.F.I.) de la manzana resulte quebrada u oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.). En estos supuestos se la puede regularizar, compensando el avance sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) con la cesión al Espacio Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade, de forma tal que no se generen muros linderos expuestos.

b) Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea de Frente Interno (L.F.I.) la misma puede alcanzarse

compensando la superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, enfrentando las áreas descubiertas linderas de conformidad al artículo 6.4.4.4.

En los casos donde el/los edificios linderos no posean áreas descubiertas, la compensación puede alcanzarse incorporando y dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 7.2.8.3.3. “Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad” del presente Código, la totalidad de la cubierta o techo verde correspondiente a la superficie que aumenta.

Complementariamente se debe respetar las siguientes reglas:

b1) En parcelas menores o iguales a diez metros (10.00 m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en una distancia entre las L.D.P. medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3.00 m).

b2) En parcelas con frente mayor a diez metros (10.00 m): la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en hasta dos tercios (2/3) de la distancia entre las L.D.P., medida desde el punto final de la medianera a cubrir (s); esta distancia debe ser menor igual a trece metros (<13.00 m).

b3) Para parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja (1 y 2) la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en un ancho máximo de cuatro metros (4.00 m), no pudiendo ser (d) menor de tres metros (3.00m). No se puede compensar en parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja 0 (USAB 0).

(Artículo 6.4.2.2 sustituido por el artículo 49 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.2.3 *Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana*

Las extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana se rigen por las siguientes reglas:

a) Las parcelas intermedias, ubicadas por fuera de la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9.00 m), que se encuentren alcanzadas por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la misma diste menos de tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo o coincida con la misma, deben conformar una extensión del Espacio Libre de Manzana separándose un mínimo de tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada. La extensión así conformada se considera espacio urbano.

b) En el caso de las parcelas cuya Línea de Frente Interno (L.F.I.) diste más de la Línea Oficial (L.O.) que la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo:

b1) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos metros (2.00 m), y no existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, se consideran vinculadas al Espacio Libre de Manzana.

Se puede conformar una extensión de dicho espacio separándose mínimo tres metros (3.00 m) de la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo con el fin de generar fachada.

b2) Si la distancia (d) entre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) de fondo es menor o igual a dos metros (2.00m), y existe un edificio consolidado en la parcela lindera de fondo, no se considera vinculada al Espacio Libre de Manzana.

En dicho caso debe conformar su propio espacio urbano o patio vertical.

c) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo regular (EELMR), ante la inexistencia de edificios consolidados:

Es de aplicación para el caso de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9m) y ninguno de los edificios existentes en dicho polígono estén consolidados o de existir no invada o impida la traza de la extensión regular del Espacio Libre de Manzana.

La extensión del Espacio Libre de Manzana debe conformarse de la siguiente manera:

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia a = 9 m de aquél, éstas deben retroceder hacia la L.O., con una perpendicular de longitud a' = 9 m. Desde

allí deben arrancar sendas paralelas a las LO. que en su encuentro definan los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.O. formen un ángulo menor de 80º, la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. debe ser (a`) = 18 m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente, la extensión del Espacio Libre de Manzana resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no es exigible. En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas.

Para la conformación de las extensiones serán de aplicación, complementariamente, las siguientes relaciones:

- En CA. y C.M. la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a ocho metros (8.00m).
- En U.S.A.A., U.S.A.M. y USAB 2 la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a seis metros (6.00m).
- En USAB 1 y USAB 0 la distancia entre L.D.P. de fondo (d') y la edificación debe ser igual o mayor a cuatro metros (4.00m).

Cuando en una parcela la extensión de la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) o cuando resulten franjas con capacidad constructiva discontinuas se puede estudiar su regularización compensando el avance sobre el trazado de la extensión con la cesión al Espacio Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade.

d) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo irregular (EELMI), por enfrentamientos laterales y retiro de fondo ante la existencia de edificios consolidados: Su aplicación es obligatoria para los casos de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9.00m) y el/los edificios se encuentren consolidados dentro del polígono de la prolongación e impidan la conformación de extensiones de tipo regular (EELMR).

La nueva construcción, no puede generar medianeras expuestas, debiendo retirarse de su L.D.P. lateral tres metros (3.00 m) como mínimo, en correspondencia con el área descubierta lindera y retirarse mínimo ocho metros (8.00 m) de la L.D.P. de fondo (d') en el caso de C.A. y C.M., mínimo seis metros (6.00 m) en el caso de U.S.A.A., U.S.A.M y U.S.A.B. 2, y mínimo cuatro metros (4.00m) en el caso de U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 0.

Para las parcelas menores a veintidós metros (22.00 m) de profundidad que se encuentren directamente vinculadas o, si a través de la extensión, se vincula directamente al Espacio Libre de Manzana, el retiro de fondo mínimo puede ser de tres metros (3.00 m).

El área descubierta resultante se considera Espacio Urbano.

(Artículo 6.4.2.3 sustituido por el artículo 50 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.2.4 Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.F.I

Se debe dejar una distancia mínima no edificable de cuatro metros (4.00 m) para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 0, U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2 desde la línea divisoria de parcela (L.D.P.) de fondo; de seis metros (6.00 m) para parcelas ubicadas en U.S.A.M y U.S.A.A; y de ocho metros (8.00 m) para parcelas ubicadas en C.M y C.A.

En el caso donde la edificación lindera resulte consolidada se debe enfrentar el área descubierta de fondo en un ancho de tres metros (3.00 m) con el fin de no generar nuevas medianeras expuestas. No se permiten salientes sobre estas áreas descubiertas.

(Artículo 6.4.2.4 sustituido por el artículo 51 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.3 Línea Interna de Basamento (L.I.B.).

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

El Espacio Libre de Manzana puede ser edificado hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según cada Unidad de Edificabilidad.

Por encima de dicha altura sólo pueden sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m) de alto.

6.4.3.1. Suelo absorbente en Espacio y Centro Libre de Manzana.

El Espacio Libre de Manzana delimitado por las Líneas de Frente Interno se destina preferentemente a suelo absorbente.

El Centro Libre de Manzana delimitado por las Líneas Internas de Basamento se destina exclusivamente a suelo absorbente, salvo los siguientes casos:

a) Para el caso de Edificaciones destinadas a Uso del Suelo Residencial, hasta un treinta por ciento (30%) de la superficie del Centro Libre de Manzana puede tener tratamiento diferente a suelo absorbente, salvo en Áreas de Prevención de Riesgo Hídrico de conformidad al Plano N° 7.2.8.3. En dicho porcentaje pueden incluirse piletas de natación siempre que cumplan con las reglamentaciones dictadas por la autoridad competente.

b) En el caso de aplicación del artículo 6.6 del presente Código, debe garantizarse el suelo absorbente a través de sistemas de ralentización o mecanismos de mitigación.

Por sobre la cota de parcela no se permite la ocupación del Espacio y Centro Libre de Manzana con ningún uso, ni con módulos de estacionamiento o con espacio guardacoches, con excepción del basamento regulado en el art. 6.4.3.3.

(Artículo 6.4.3.1 sustituido por el artículo 52 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.3.2 Casos especiales de determinación de L.I.B.

La Línea Interna de Basamento será determinada particularmente en los siguientes casos:

a) En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62 m),

b) Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m2), o

c) Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados, o algún lado curvo.

En todos los casos el Organismo Competente establecerá de oficio mediante acto administrativo la Línea de Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana, o ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis metros (16m).

La Línea Interna de Basamento podrá ser coincidente con la Línea de Frente Interno.

6.4.3.3 Ocupación hasta la L.I.B.

Se puede ocupar desde la Línea Oficial (L.O.) /Línea de Retiro Obligatorio (LRO), según corresponda, hasta la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) en Corredores Altos y Medios (C.A. y C.M.) con el volumen de basamento.

En el sector comprendido entre LFI y LIB se debe destinar una superficie mínima del ochenta por ciento (80%) a techos verdes de conformidad a lo establecido por el artículo 7.2.8.3.4. del presente Código.

(Artículo 6.4.3.3 sustituido por el artículo 53 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.3.4 Compensación de L.I.B.

Cuando en una parcela la Línea Interna de Basamento (L.I.B) de la manzana resulte una línea quebrada u oblicua respecto de la/s Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.), se la puede regularizar en los casos de basamentos, subsuelos y edificios de tipología Perímetro Libre y Semilibre, compensando el avance sobre la Línea Interna de Basamento (L.I.B) con la cesión del Centro Libre de Manzana de un área equivalente a la que se invade, de forma tal que no se generen muros linderos expuestos.

Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados y posean una línea de edificación existente de fondo que sobrepase la Línea Interna de Basamento (L.I.B.), la misma no se puede alcanzar debiendo respetar el trazado propio de la Línea Interna de Basamento manteniendo el suelo exclusivamente absorbente.

(Artículo 6.4.3.4 sustituido por el artículo 54 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.3.5. Edificabilidad en las parcelas no alcanzadas por la L.I.B.

Se debe dejar una distancia mínima no edificable de cuatro metros (4.00m) desde la Línea Divisoria de Parcela de fondo para los basamentos de parcelas ubicadas en C.M. o C.A.

El área descubierta resultante es considerada Espacio Urbano.

No se permiten salientes sobre este espacio urbano.

(Artículo 6.4.3.5 sustituido por el artículo 55 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4 Áreas Descubiertas.

El Espacio Urbano y los Patios Verticales conforman Áreas Descubiertas, a las cuales iluminan y ventilan locales de conformidad a la normativa de edificación.

6.4.4.1. Forma de Medir las Áreas Descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente menor a diez centímetros (0.10 metros).

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde el eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de dos metros con veinte centímetros (2.20m) sobre el solado del área descubierta.

Sólo se permiten elementos plegables para la ocupación de áreas descubiertas que constituyan Espacio Urbano o Patio Vertical.

(Artículo 6.4.4.1 sustituido por el artículo 56 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4.2. Espacio Urbano.

Se considera como Espacio Urbano:

a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Oficiales (L.O.) y el comprendido entre dichas líneas y las de Líneas de Retiro Obligatorio o entre estas últimas.

b) El Espacio Libre de Manzana, el Centro Libre de Manzana, y las extensiones del Espacio Libre de Manzana según artículo 6.4.2.3. del presente Código.

c) El espacio entre paramentos laterales de los Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el Espacio Libre de Manzana.

d) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.F.I. según artículo 6.4.2.4. del presente Código.

e) El espacio exigido entre la Línea Divisoria de Parcela de fondo y la edificación en parcelas no alcanzadas por L.I.B. según artículo 6.4.3.5. del presente Código.

f) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, según las siguientes relaciones:
Lado mínimo = cuatro metros (4 m);
r= h`/d`= 1.5;
Esta relación debe verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.

g) Patio bajo cota de parcela según artículo 6.4.4.3 del presente Código.

h) Los parques, plazas, plazoletas, paseos públicos y vías férreas.

i) Los vacíos de edificación semicubiertos indicados en el Art 6.4.5.1.

j) El espacio de retiro lateral y según art. 9.1.4.2 en parcelas adyacentes a edificios con protección integral o estructural.

El arranque del Espacio Urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca, en la medida que conserve la barranca natural.

Para los casos de reconversión de edificios existentes el organismo competente en materia de interpretación urbanística, con consulta previa del Consejo, puede elevar el arranque del Espacio Urbano.

La cota arquitectónica de barranca corresponde a la cota del eje central de la parcela determinada por los organismos competentes en materia catastral.

(Artículo 6.4.4.2 sustituido por el artículo 57 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4.2.1. Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano.

Se consideran extensiones del Espacio Urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

La abertura (a) de unión en el espacio urbano, debe ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio.

6.4.4.3. Patios bajo cota de parcela

Pueden localizarse patios cuya cota de nivel máximo bajo parcela debe corresponder con el nivel de la cota del primer subsuelo.

Su dimensión mínima es de dieciséis metros cuadrados (16.00m2) y lado mínimo de cuatro metros (4.00m).

Para considerarse patio vertical debe cumplir lo reglamentado en el artículo 6.4.4.4 de este Código.

Para conformar Espacio Urbano sus paramentos deben cumplir la relación r=h/d=1,5

(Artículo 6.4.4.3 sustituido por el artículo 58 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4.4. Patios Verticales.

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

El arranque de los Patios Verticales entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo. La cota del plano de arranque debe consignarse en el proyecto de arquitectura.

6.4.4.4.1 Dimensiones de los Patios Verticales

Se deben cumplir las siguientes dimensiones:

a. Para parcelas ubicadas en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.:
   Superficie mínima = veintiséis metros cuadrados (26m2)
   Lado mínimo (d min.) = cuatro metros (4m)

b. Para parcelas ubicadas en U.S.A.B. 0, U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2:
   Superficie mínima = veinte metros cuadrados (20 m2)
   Lado mínimo (d min.) = cuatro metros (4m)

(Artículo 6.4.4.4.1 sustituido por el artículo 59 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4.4.2. Extensiones Apendiculares de los patios verticales

Se admiten extensiones apendiculares siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el artículo 6.4.4.4.1. del presente Código.

La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que dos (2) veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no pueden computarse para

satisfacer la superficie mínima del patio vertical, según lo establece el artículo 6.4.4.4.1 del presente Código.

6.4.4.5. Enfrentamiento de áreas descubiertas.

Un patio lindero puede ser enfrentado con un área descubierta.

En el caso de aplicación del artículo 6.5.5. del presente Código, el enfrentamiento es obligatorio con todas las áreas descubiertas y vacíos de edificación del/los lindero/s consolidado/s a los cuales se enfrenta.

(Artículo 6.4.4.5 sustituido por el artículo 60 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.4.4.6. Extensiones Apendiculares de los patios verticales.

(Artículo derogado)

6.4.4.7. Enfrentamiento de áreas descubiertas

(Artículo derogado)

6.4.5. Vacíos de Edificación y Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente.

Se permite la ejecución de Vacíos de Edificación y de Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente de conformidad a las reglas que a continuación se indican.

6.4.5.1 Vacíos de Edificación

Se admiten Vacíos de Edificación descubiertos de cualquier dimensión. Los mismos no pueden utilizarse para cumplimentar requerimientos de iluminación y ventilación exigidos.

Los vacíos de edificación vinculados a Espacio Urbano y ubicados por sobre la cota de la parcela que cumplan la relación: hd igual o mayor a diez metros (10 m), hd' igual o mayor a diez metros (10m) y pd igual o mayor a diez metros (10m), se consideran áreas descubiertas. Todo vacío por fuera de dicha relación se considera como semicubierto.

6.4.5.2 Cuerpos Salientes sobre el Contrafrente

En los edificios que alcancen la altura máxima se pueden ejecutar cuerpos salientes sobre el contrafrente, siempre que el volumen del cuerpo saliente se compense con la ejecución de Vacíos de Edificación.

Estos cuerpos salientes se ejecutan por sobre el nivel de Planta Baja, a partir de los tres metros (3m) medidos desde la cota de parcela en U.S.A.B. 1, U.S.A.B. 2, U.S.A.M. y U.S.A.A., o desde el nivel de piso terminado de la azotea del basamento en C.A. y C.M., dejando una separación de un metro con cincuenta centímetros (1,5m) desde las L.D.P. laterales y tres metros (3m), desde la L.D.P. de fondo.

El volumen saliente (s) no puede ser mayor al volumen sustraído equivalente a la sumatoria de los vacíos de edificación (r), con saliente máxima de tres metros (3m), en parcelas alcanzadas por la L.F.I. o L.I.B.

Al menos uno de los Vacíos de Edificación debe enfrentarse a un patio lindero existente y debe ser descubierto.

De existir balcones en el contrafrente éstos deben ejecutarse dentro del cuerpo saliente.

Se puede llegar a la Planta Baja con estructura de apoyo hasta una línea paralela y distante como máximo un metro con cincuenta centímetros (1,50m) de la L.F.I.

6.4.6 Altura de Parcelas linderas a Esquina.

La Altura de los Edificios linderos a Esquina se rige por las siguientes condiciones:

a) En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) puede llevarse sobre las parcelas de la calle transversal correspondientes a

una Unidad de Edificabilidad de menor altura (hm), hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.).

La parcela atravesada por la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno puede extender la altura mayor (HM) hasta una separación mínima (d1) de tres metros (3m) de su L.D.P. más alejada de la esquina, debiendo constituir fachada hacia la altura menor (hm).

En todos los casos se garantiza a estas parcelas una banda edificable mínima (d2) de cinco metros (5m) con desarrollo de altura mayor (HM), medida desde su L.D.P. más cercana a la esquina.

En parcelas frentistas a la calle de altura mayor (HM) que excedan en profundidad la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno correspondiente a su frente, la edificación debe tomar la altura menor (hm) desde dicha línea hasta llegar a su línea de edificación de contrafrente y en un todo de acuerdo con el artículo 6.4.2.3.

b) En el caso de manzanas contempladas en el art. 6.4.2.1 del presente Código en las cuales una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) puede llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm), hasta una distancia (d) igual al ancho de la calle más angosta, medido desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta.

Cuando la distancia (d) diste menos de tres metros (3m) o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deben igualmente retirarse como mínimo tres

metros (3m) de la línea divisoria de parcela, para acreditarse la altura mayor (HM) y debe constituir fachada.

CON FRENTE A CALLES DE DIFERENTE ANCHO, SIENDO:

c: Frente de predio
b: Rivolta
a: Ancho de calle a
A: Ancho de calle A

En todos los casos, la fachada lateral resultante debe cumplir las previsiones de fachada.

6.4.7. Altura de edificación y ocupación en parcela intermedia con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta la L.F.I. o L.I.B. según corresponda a cada Unidad de Edificabilidad, respetando las normas de edificabilidad en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales.

6.4.8 Edificación con planta baja libre

Se puede edificar con planta baja libre lo cual no genera incrementos en el espacio edificable ni en la altura máxima permitida.

6.5 Tipologías Edilicias

La Tipología Edilicias se clasifican en Entre Medianeras, Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre.

6.5.1. Edificios entre Medianeras

En los Edificios entre Medianeras se deberá completar la edificación entre las Líneas Divisorias Laterales de Parcela, sea en la L.O. o en la L.E. o en la L.O.E.

6.5.2. Edificios de Perímetro Libre

Los Edificios de Perímetro Libre deberán ejecutar sus paramentos retirados de las Líneas Divisorias de la Parcela.

6.5.2.1 Ubicación de Edificios de Perímetro Libre

Se debe ubicar Edificios de Perímetro Libre en todas las Unidades de Edificabilidad según los siguientes casos:

a) En parcela única en la manzana, en cuyo caso constituye un volumen exento sobre L.O.

b) En C.A., C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M., cuando la parcela se encuentra flanqueada por ambos lados con espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre y cuente con un frente mínimo de parcela de veintiséis metros (26.00 m).

En parcelas U.S.A.B. 0, 1 y 2 se puede ubicar edificios de Perímetro Libre.

(Artículo 6.5.2.1 sustituido por el artículo 61 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.2.1.1. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Libre

Cuando se ejecuten Edificios de Perímetro Libre se deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) La capacidad constructiva máxima es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la parcela por el plano límite correspondiente a la unidad de edificabilidad.

b) La banda edificable de los Edificios de Perímetro Libre está delimitada por la L.O o L.E y la L.I.B. y los retiros laterales exigibles de acuerdo a la unidad de edificabilidad.

c) Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. equivalente a las establecidas

en el artículo 6.5.2.1.3. del presente Código. El retiro de frente y la profundidad deben ser el promedio de los retiros y profundidades respectivas de los Edificios de Perímetro Libre linderos.

6.5.2.1.2. Planos Límite

Los edificios de perímetro libre pueden alcanzar los siguientes planos límites, constituyendo volumen sin retiros:

C.A.: cuarenta y cinco metros (45.00 m)

C.M.: treinta y ocho metros con veinte centímetros (38.20 m)

U.S.A.A.: veintinueve metros con ochenta centímetros (29.80 m)

U.S.A.M.: veinticuatro metros con veinte centímetros (24.20 m)

U.S.A.B.2: catorce metros con sesenta centímetros (14.60m)

U.S.A.B.1: doce metros (12.00 m)

U.S.A.B.0: nueve metros (9.00 m)

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deben ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas formando una unidad de composición arquitectónica.

(Artículo 6.5.2.1.2 sustituido por el artículo 62 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.2.1.3 Indicadores de Constructibilidad

Se establecen las siguientes separaciones mínimas a los ejes medianeros según los siguientes indicadores:

a) C.A, C.M., U.S.A.A. y U.S.A.M.= seis (6.00m) metros
   Los vacíos generados deben estar vinculados a Espacio Urbano.

b) U.S.A.B. 0, 1 y 2 = cuatro (4.00m) metros
   Para volúmenes de perímetro libre enfrentados dentro de una misma parcela la separación mínima debe ser de doce metros (12.00 m).

(Artículo 6.5.2.1.3 sustituido por el artículo 63 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.3. Edificios de Perímetro Semilibre

Los Edificios de Perímetro Semilibre deben ejecutar uno de sus paramentos perimetrales apoyados sobre línea divisoria lateral de la parcela.

6.5.3.1 Ubicación de Edificios de Perímetro Semilibre

Los edificios de Perímetro Semilibre se ejecutan de conformidad a los siguientes casos:

a) Se debe ejecutar en el caso que la parcela tenga un frente mayor a doce metros (12.00 m) y se encuentra flanqueada por el espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre.

b) Se puede ejecutar cuando su Espacio Urbano linda con el espacio urbano de Edificios de Perímetro Libre y Semilibre o espacio público;

c) En el caso de las U.S.A.B. 0, 1 y 2.

(Artículo 6.5.3.1 sustituido por el artículo 64 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.3.2. Edificabilidad de Edificios de Perímetro Semilibre

Cuando se ejecuten Edificios de Perímetro Semilibre se deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) El área edificable está limitada por la Línea Oficial (L.O.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.) en una distancia de tres metros (3.00 m) medidos desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) a la cual se adosa. A partir de este punto, se puede alcanzar la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) sin superar la Línea de Edificación (L.E.) de contrafrente del lindero opuesto a la Línea Divisoria de la Parcela (L.D.P.) que se adosa.

b) La altura máxima está limitada por el art. 6.2 y el plano límite según el art. 6.3 en una distancia de tres metros (3.00 m) medidos desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) a la cual se adosa. A partir de este punto, puede alcanzar sobre la Línea Oficial (L.O.) lo estipulado en el art. 6.5.2.1.2.

(Artículo 6.5.3.2 sustituido por el artículo 65 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.3.3. Indicadores de Constructibilidad

La separación lateral (dmin) se conforma según las siguientes reglas:

a) Para el caso de U.S.A.B.0, U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2, el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según los siguientes casos:

a1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00m);

a2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10.00m) una distancia mínima de cuatro metros (4.00m).

b) Para el caso de U.S.A.M. y U.S.A.A. C.M y C.A. el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según los siguientes casos:

b1) en parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10.00m) una distancia mínima de tres metros (3.00m);

b2) en parcelas de ancho mayor a diez metros (10.00m) y menor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima cuatro metros (4.00m);

b3) en parcelas de ancho mayor a catorce metros (14.00m) una distancia mínima seis metros (6.00m).

El espacio resultante de las aplicaciones antes mencionadas se considera Espacio Urbano.

(Artículo 6.5.3.3 sustituido por el artículo 66 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.4. Combinación de tipologías edilicias

Se puede generar combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de una parcela intermedia, tenga un frente mayor a treinta metros (30.00m) y se encuentre flanqueada por el espacio urbano de un Edificio consolidado de Perímetro Libre o Semilibre y otro entre medianeras.

b) Cuando la parcela tenga un frente mayor a treinta y cuatro metros (34.00m) y se encuentre flanqueada por dos (2) edificios de tipología entre medianeras.

Para materializar la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela se debe cumplir las siguientes reglas:

a) La tipología de Perímetro Semilibre debe estar separada de la tipología de Perímetro libre una distancia mínima (s) de cuatro metros (4.00m) y los paramentos no se encuentren enfrentados. En el caso de estar enfrentados, se debe separar una distancia mínima de seis metros (6.00m).

b) La tipología de Perímetro Libre debe cumplir las separaciones mínimas estipuladas según el art. 6.5.2.1.3.

c) Se debe cumplir las normas específicas de cada tipología según la Unidad de Edificabilidad.

Se permite la conformación de combinación de tipologías edilicias yuxtapuestas dentro de una misma parcela.

(Artículo 6.5.4 sustituido por el artículo 67 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad

Se permite el completamiento de tejido o edificabilidad cuando la altura de alguno de los edificios linderos supere la altura máxima de la parcela a edificar.

El edificio debe adosarse equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes del edificio lindero, en su altura de fachada y cada uno de sus retiros, en forma independiente de las alturas que tengan los parapetos o muros medianeros entre los volúmenes a adosar.

Las alturas existentes se consideran tomadas a nivel de piso terminado (N.P.T.) de los edificios linderos. En todos los casos de completamiento de tejido o edificabilidad en los cuales exista una diferencia de altura, el volumen más alto debe dar cumplimiento a las normas sobre fachadas también en su cara lateral o perpendicular a la L.O.

El nuevo edificio debe adosarse en toda su extensión, sin generar nuevas medianeras expuestas y sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones del Espacio Urbano exigibles.

Se debe cumplimentar con lo estipulado en el art. 6.4.2.2 y 6.4.3.4.

Las Áreas de Protección Histórica y las urbanizaciones determinadas se rigen por sus normas especiales.

No se admite el completamiento de tejido en áreas afectadas a Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 0.

(Artículo 6.5.5 sustituido por el artículo 68 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.5.5.1. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Igual Altura (Tipo A)

En parcelas flanqueadas por edificios existentes de igual altura, se permite el completamiento de tejido en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y CA.

Se consideran edificios de igual altura, cuando la diferencia entre los mismos sea menor o igual a un metro con cuarenta centímetros (1,40m).

A1) En el caso de una o más parcelas flanqueadas por edificios de igual altura cuya distancia entre los edificios existentes sobre la LO. sea menor o igual a veintiséis metros (26m), se puede igualar la altura de los mismos en cualquiera de las parcelas intermedias.

A2) En el caso de que dos edificios existentes, superen la altura de la Unidad y su separación exceda una distancia de veintiséis metros (26 m) sobre L.O., las parcelas linderas a ellos pueden llevar la altura de los edificios existentes hasta una distancia de ocho metros (8m) de la
L.D.P. conservando una distancia mínima de tres metros (3m) con la L.D.P. opuesta alcanzando en dicho tramo la altura de la Unidad de Edificabilidad correspondiente según artículo 6.2. del presente Código.

6.5.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)

En parcelas flanqueadas por edificios de distinta altura, se permite el completamiento de tejido.

Se considera distintas alturas cuando entre los dos edificios existentes o entre el existente y el correspondiente a la unidad de edificabilidad existe una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40 m).

En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A. se permite el completamiento de tejido B1, B2 y B3.

En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2 se permite el completamiento de tejido B1 y B2.

El completamiento de tejido se da de acuerdo a las siguientes reglas:

B1) En parcelas menores o iguales a diez metros (10m), debe materializarse la menor altura (hm) en un mínimo de tres metros (3m) de frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.F.I., L.I.B, artículo 6.4.2.4. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

En parcelas con frente mayor a diez metros (10m) y hasta veintiséis metros (26m), puede materializarse la mayor altura (HM) con un máximo de dos tercios (2/3) hasta un máximo de trece metros (13m) de frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.F.I., L.I.B, artículo 6.4.2.4. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

En el caso que se trate de parcelas ubicadas en U.S.A.B 1 o U.S.A.B. 2 se puede completar el tejido adosándose al edificio lindero de mayor altura hasta alcanzar como máximo una altura del doble de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.

La mayor altura puede materializarse hasta un máximo de cinco metros (5m) del frente sobre la L.O./L.E. y contrafrente sobre L.I.B. o artículo 6.4.3.5. del presente Código según corresponda.

B2) La altura menor debe ser coincidente con la del edificio lindero más bajo cuando éste supera la altura correspondiente a la Unidad de Edificabilidad de la parcela o debe ser coincidente con la altura máxima admitida.

B3) En el caso de que dos edificios existentes, superen la altura de la Unidad de Edificabilidad y su separación exceda una distancia de veintiséis metros (26m) sobre L.O., las parcelas linderas a ellos pueden llevar la altura de los edificios existentes hasta una distancia de ocho metros (8m) de la L.D.P. conservando una distancia mínima de tres metros (3m) con la L.D.P. opuesta alcanzando en dicho tramo la altura de la Unidad de Edificabilidad correspondiente según artículo 6.2. del presente Código.

6.5.5.3. Parcelas en Esquina

En parcelas de esquina en las cuales alguno de sus linderos supere la altura máxima para la Unidad según el artículo 6.2, podrá materializarse esta mayor altura adosándose a la medianera, dejando una separación mínima de tres (3) metros del L.D.P. de la edificación más baja.

En el caso de parcelas de esquina cuyo frente lindero a la edificación de mayor altura sea mayor o igual a veintiséis (26) metros, la mayor altura solo podrá materializarse hasta una separación máxima de ocho (8) metros desde la L.D.P.

6.5.5.4. Parcelas Flanqueadas por Edificio de Perímetro Libre o Semilibre y un Edificio Entre Medianeras (Tipo C)

En parcelas flanqueadas por el Espacio Urbano de un edificio de perímetro libre o de un edificio de perímetro semilibre se permite el completamiento de tejido con el edificio entre medianeras lindero que supera la altura máxima para la Unidad de Sustentabilidad.

En dichas parcelas se permite el completamiento de tejido de conformidad con las siguientes reglas:

a) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente, el cual supera la altura máxima para la Unidad de Edificabilidad según el artículo 6.2., su altura, perfil y área edificable se determinan por las normas generales de los artículos 6.3. y 6.5.5.

En el caso que se trate de parcelas ubicadas en U.S.A.B 1 o U.S.A.B. 2 se puede completar el tejido, adosándose al edificio lindero hasta alcanzar como máximo una altura del doble de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.

b) Si el edificio se adosa a un edificio lindero existente que no alcanza o coincide con la Línea de Frente Interno (L.F.I.), su altura y ocupación de la banda edificable se determinan conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada al muro divisorio existente. Luego pueden alcanzar la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) separándose de la Línea Divisoria de la Parcela (L.D.P.) a la que se adosa. Dicha separación debe ser de tres metros (3m) en el caso de U.S.A.B. 1 y U.S.A.B. 2 y cuatro metros (4m) en el caso de U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C.A.
La altura (h') se corresponde con la Unidad de Edificabilidad de acuerdo al artículo 6.2 del presente Código.

c) Para los casos establecidos en los incisos a) y b), el paramento debe estar separado de la línea divisoria lateral de la parcela según las siguientes reglas:

c1) En parcelas de ancho menor o igual a diez metros (10m) una distancia mínima de tres metros (3m);

c2) En parcelas de ancho mayor a diez metros (10m) y menor a catorce metros (14m) una distancia mínima cuatro metros (4m);

c3) En parcelas de ancho mayor a catorce metros (14m) una distancia mínima seis metros (6m).

Los espacios resultantes de la aplicación de los incisos b), c2) y c3) son considerados Espacios Urbanos.

6.6 Regulación de Subsuelos

Se pueden edificar subsuelos hasta la Línea Interna de Basamento (L.I.B.), siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.1.1 y a la normativa de edificación.

El Consejo puede autorizar extender el único nivel de subsuelo bajo el Centro Libre de Manzana, por detrás de la L.I.B., exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos según el destino del edificio, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana. Quedan exceptuadas de dicha autorización las parcelas que se encuentran dentro del art. 3.14.8.1. y las que se encuentren afectadas a Riesgo Hídrico.

La superficie bajo cota cero que se avance detrás de la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) se debe destinar al uso exclusivo de módulos estacionamiento y se deben implementar las siguientes medidas de mitigación:

a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y las Líneas Divisorias de Parcela (L.D.P.) en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.

b) Se deben ejecutar los dos sistemas de mitigación que a continuación se indican, de conformidad a la normativa de edificación:

b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.1.1 y a lo establecido en la normativa de edificación;

b2) Sistemas de drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación.

Se pueden presentar propuestas superadoras a las antes mencionadas ante el Consejo.

(Artículo 6.6 sustituido por el artículo 69 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.7 Servidumbres

Los propietarios podrán establecer servidumbres perpetuas limitativas de sus edificabilidades. Las mismas serán registradas por el Organismo Competente.

6.8 Limitación de Altura Aeronáutica

Cuando se proyecten edificios nuevos o se incremente la altura de los edificios existentes ubicados entre el Río de la Plata y una línea marcada a trazos en las Planchetas de Edificabilidad y Usos, deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencia de medida de altitudes expedido por la Autoridad Aeronáutica competente.

En el área graficada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos, como afectada al cono de altura de Aeroparque, los propietarios deberán requerir al Organismo Nacional Competente en materia de administración de la aviación civil la determinación del plano límite para el desarrollo de edificios, estructura e instalaciones de todo tipo con carácter previo al registro de planos de obra.

6.9 Cinturón Digital

a) Delimitación: Apruébese el área de afectación del cinturón digital y sus corredores radioeléctricos, tal como se grafica en el Plano N° 6.9 a).

b) Procedimiento: Apruébese la siguiente metodología que tiene como objetivo el disponer datos ciertos para encarar construcciones en las parcelas afectadas por los corredores radioeléctricos y que superen los treinta y cinco (35) metros de altura sobre la cota de la parcela.

   El Organismo Competente realizará estudios tendientes a lograr gráficamente la afectación parcelaria del cinturón digital y suministrará a todo propietario que lo solicite la cota del plano límite, hasta el cual se podrá levantar la edificación que se construya en la parcela.

   El grafico N° 6.9b) determina el método a seguir para obtener el plano límite correspondiente a cada parcela, partiendo de los nodos y distancias determinadas en el mismo.

c) Por sobre el plano límite determinado para cada parcela, no podrá sobresalir ningún elemento componente del edificio ni de sus instalaciones complementarias, incluso antenas y conductos.

d) Toda construcción a ejecutarse en las parcelas afectadas por el cinturón digital que superen los treinta y cinco (35) metros de altura deben presentar, con la documentación requerida para lograr el permiso de obra, el certificado a otorgar por Organismo Competente determinando el plano límite correspondiente a la parcela.

CÁLCULO PLANO LÍMITE PARA DETERMINADA PARCELA

1- DISTANCIA D- SURGE DEL PLANO N° 1907 C.P.U. -83
2- DISTANCIA D1- ENTRE PARCELA A UNO DE LOS NODOS EXTREMOS- SURGE DEL PLANO N° 1907 C.P.U. -83
3- DISTANCIA D2- IDEM PUNTO 2
4- MAGNITUD C1- ENTRE 0,00 INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR Y NODO - SURGE DEL PLANO N° 1907 C.P.U. -83
5- MAGNITUD C2- IDEM PUNTO 4
6- DIFERENCIA PUNTO 4 Y 5 = C1 - C2 = C3
7- CALCULO DE MAGNITUDES: $\frac{E2}{D2} = \frac{C3}{D} \therefore E2 = \frac{C3 \times D2}{D}$
8- COTA PLANO LIMITE - CON RELACIÓN 0,00 INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL E1 = C2+E2
9- CÁLCULO ALTURA MÁXIMA DEL EDIFICIO EN LA PARCELA E3 = E1 - E4

6.10 Edificabilidad Existente

En la aplicación de las normas de este Título se consideran las edificaciones existentes según los artículos siguientes.

6.10.1 Edificio Consolidado

Edificio Consolidado: Se considera consolidado a todo edificio existente que cumpla con al menos una de las condiciones siguientes:

a) Su altura medida a nivel de azotea supere los treinta metros (30m).

b) Su altura de fachada alcance o sobrepase la altura máxima definida en artículo 6.2 Condiciones de la Edificabilidad para la Unidad de Sustentabilidad inmediatamente inferior. Para el caso de USAB 0 se considera el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de dicha unidad de Edificabilidad.

c) Su altura medida a nivel de azotea alcance o sobrepase el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima definida para el Área Especial Individualizada en la que se sitúe.

d) Se encuentre catalogado con nivel de protección integral o estructural, o bien con nivel de protección cautelar y grado máximo de intervención 3.

Complementariamente, para los casos ubicados dentro de USAB y USAM se debe cumplir con el ochenta por ciento (80%) de ocupación dentro del área edificable.

En caso de techos inclinados se tomará como nivel de azotea la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta.

6.10.2 Ampliación de Volumen No Conforme

No se pueden ampliar volúmenes no conformes que no cumplan con lo establecido en este artículo. En las parcelas con uso residencial exclusivo en que existan viviendas en Volumen No Conforme de tejido carpeta, éstos pueden ser ampliados para la mejora de las condiciones sociales y ambientales de sus ocupantes. Estas obras pueden ampliar en hasta cien metros cuadrados (100m2) la capacidad constructiva de la unidad habitacional y no puede superar un plano límite de nueve (9) metros.

(Artículo 6.10 incorporado por el artículo 70 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Título 7 Lineamientos del Hábitat

7.1 Lineamientos del hábitat

Este Título establece los lineamientos para la protección del hábitat de la Ciudad de Buenos Aires.

7.1.1. Articulación Metropolitana

El Poder Ejecutivo impulsará políticas que permitan orientar el crecimiento y afianzar una estructura metropolitana policéntrica, con el objetivo de contrarrestar las circunstancias que han tornado poco eficiente y sumamente costosa la dotación de equipamientos e infraestructuras públicas, dada la expansión de la superficie urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires con bajas densidades poblacionales.

La articulación metropolitana contribuirá a permeabilizar las barreras urbanas generadas por los grandes predios, por suelo vacante o por ejes ferroviarios, a fomentar la ocupación de terrenos ociosos, a mejorar las condiciones del espacio público y del hábitat, a fortalecer los centros urbanos y a favorecer la movilidad urbana, revitalizando y promoviendo el equilibrio del territorio.

7.1.2. Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual

El Código promueve la equidad de género e inclusión de la diversidad sexual tanto en el acceso como en el uso y en el goce de los espacios públicos y los equipamientos urbanos. Asimismo, se impulsa una gestión urbana y ambiental que responda a las necesidades del conjunto de los habitantes de la Ciudad, eliminando las barreras urbanas que pueda percibir cualquier grupo de personas por su orientación sexual, género o identidad de género.

El Poder Ejecutivo promoverá una ciudad que satisfaga las demandas de equidad, de reconocimiento, de vivencia diversa y de redistribución en paridad, para mejorar la calidad de vida urbana.

En tal sentido, impulsa la igualdad de oportunidades, el respeto a la diversidad, la promoción de la reflexión y la implementación de acciones en lo público que hagan de la Ciudad un espacio de educación para la diversidad y la convivencia.

7.1.3. Equidad Intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad

Se promueve una ciudad equitativa con mayor interacción intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad teniendo en cuenta las diferencias de cada cual en cuanto a los usos del suelo, a la accesibilidad y uso de espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión urbana-ambiental para atender a las necesidades de sus habitantes.

La equidad intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad se tendrá en cuenta en el desarrollo de Planes de Detalle y de los Instrumentos Monitoreo del Título 10.

7.1.4. Respecto por la Diversidad Cultural

Se promueve el respeto por la diversidad cultural, el diálogo entre las culturas y los pueblos, basado en la mutua comprensión. El Poder Ejecutivo impulsará políticas e intervenciones en la gestión urbana y ambiental que reconozcan la diversidad cultural, especialmente en materia de protección patrimonial e identidad regulado en el Título 9 y en la implementación de los Instrumentos y Programas del Título 10.

7.1.5. Ribera Accesible

Se promueve la maximización de la accesibilidad al medio físico y la posibilidad de uso recreativo de las riberas de los cursos de agua que rodean a la Ciudad, a través de las siguientes acciones:

Incentivar la accesibilidad peatonal y de personas con movilidad reducida, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.

Fomentar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística.

Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

La Ribera tendrá un ancho adyacente a la línea de ribera entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

Las tierras que en el futuro se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad a partir de la línea de costa, quedarán afectadas al Área Urbanización Parque.

(Artículo 7.1.5 sustituido por el artículo 71 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.1.5.1. Ribera del Río de La Plata

Se promueve la consolidación de la ribera del Río de La Plata como un espacio de acceso público, con lugares de encuentro, integración e intercambio que fomenten la diversidad cultural y generacional, con el objeto de generar valor simbólico, identidad y pertenencia.

Desde su estructura como patrimonio natural, se tendrá en consideración la protección de aquellos espacios que conserven sus características naturales, que cumplen importantes funciones ecológicas, tal como el resguardo de los ecosistemas originarios de cada región, conservando comunidades y especies autóctonas amenazadas y las Áreas de Reserva Ecológica (ARE).

Desde su estructura urbana, se promoverá la conectividad entre las áreas costeras y sus parques y el resto de la Ciudad.

7.1.5.2. Ribera del Riachuelo

Con el objetivo de superar la barrera urbana que fractura el territorio y que contribuye a la degradación de sus bordes, se promueve la consolidación del Riachuelo como un río interior que

estructure la Región Metropolitana de Buenos Aires. El margen del curso de agua deberá conformarse como un corredor recreativo, residencial y productivo, con áreas de renovación urbana de conformidad al artículo 7.2.12, que tengan en consideración criterios ambientales y paisajísticos.

7.1.6. Ciudad Resiliente

La planificación urbanística en la Ciudad buscará fortalecer las capacidades para mitigar, adaptarse, recuperarse y prevenir frente a las amenazas naturales, antrópicas, económicas y sociales que puedan afectar el normal funcionamiento de la Ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

7.1.7 Perspectiva de niñas, niños y adolescentes.

Se promueve el impulso de políticas y acciones destinadas a garantizar el respeto de los derechos de la niña, niño y adolescente en todas las áreas de la vida urbana, incluyendo el acceso a espacios públicos, equipamientos y servicios de calidad.

El Poder Ejecutivo velará por la integración de la perspectiva de niñas, niños y adolescentes en todas las decisiones y proyectos urbanos, con el fin de garantizar que sus necesidades y demandas sean consideradas y atendidas. Se promoverá la participación de los niños, niñas y adolescentes en la planificación y gestión de la ciudad, para que sus opiniones sean tenidas en cuenta y se promueva una ciudad inclusiva y equitativa para todos los habitantes. Se promoverá la creación de espacios seguros y accesibles para los niños, niñas y adolescentes, que permitan su desarrollo integral y el ejercicio de sus derechos en la ciudad.

(Artículo 7.1.7 incorporado por el artículo 72 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2 Regulación para el hábitat

A continuación se fija la regulación para la protección del hábitat de la Ciudad.

7.2.1. Prohibición de Barrios Cerrados

Queda prohibida en la Ciudad de Buenos Aires la aprobación y materialización de barrios con perímetros cerrados.

Las calles públicas no podrán tener cerramientos permanentes.

7.2.2. Espacio absorbente de Centro Libre de Manzana

La superficie y suelo absorbente del Centro Libre de Manzana debe ser del cien por ciento (100%), salvo en el caso del artículo 6.4.3.1.

La implementación de esta garantía debe asociarse a las estrategias de Compromiso Ambiental.

7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)

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

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

7.2.3.1 Disposiciones particulares

En estas Áreas podrá mantenerse el uso o estado actual de cada una y solo se permitirán 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 áreas adyacentes.

La situación existente solo 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 artículo 3.15.1 de este Código.
b. En los bajo viaductos ferroviarios se admitirá localizar los usos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.15.2 de este Código.
c. En los predios y edificios 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 admitirá localizar los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4), siempre que los mismos resulten compatibles con las áreas de mixtura de usos 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 de este artículo sobre Disposiciones particulares.

En los casos contemplados en los incisos a), b) y c) el Organismo Competente, 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 otorgado por el Estado Nacional.

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 estas áreas, bajo normas especiales que requerirán aprobación legislativa.

7.2.4. Urbanización Parque (UP)

Las Urbanizaciones Parque son áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

En estas Áreas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque.

7.2.5. Parques Metropolitanos

Se consideran Parques Metropolitanos al Parque Tres de Febrero, los Parques de Costanera Sur y el Parque Almirante Brown. El Poder Ejecutivo puede incorporar nuevos Parques Metropolitanos. En éstos el diseño del espacio público debe seguir las pautas establecidas en el Plan Urbano Ambiental.

7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica

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

Se delimitan en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

El Poder Ejecutivo a través del Organismo 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.

7.2.6.1 Usos

En el Área de Reserva Ecológica se permiten los siguientes usos del suelo:

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.
b. Usos permitidos en otras áreas: Baños Públicos, Vivero de Investigación, Áreas de Descanso.
c. Usos prohibidos: Todos aquellos usos no encuadrados dentro de los especificados en los incisos a) y b).

7.2.6.2. Senderos Públicos

En los senderos públicos sólo se admite circulación peatonal, de personas con movilidad reducida y de bicicletas. Se admitirá la delimitación de senderos de uso permanente y de uso transitorio o alternativo.

(Artículo 7.2.6.2 sustituido por el artículo 73 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.6.3 Integración de Paisaje

Se protege el paisaje del ARE, ninguna edificación podrá contrariar la armonía del paisaje cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte.

7.2.6.4. Reserva Ecológica Ciudad Universitaria - Costanera Norte

Delimitación según el polígono cuyos límites son: al suroeste, el muro de contención de la Ciudad Universitaria; al sureste, el muro de gaviones que contienen el espejo de agua; al nor-noreste, el área zonificada como Urbanización Parque; y al nor-noroeste la desembocadura del Arroyo White.

7.2.6.5 Reserva Ecológica Lago Lugano

Delimitación del área Reserva Ecológica Lago Lugano según el polígono cuyos límites son: la fracción delimitada por las Avenidas Escalada, 27 de Febrero, margen Sur del Arroyo Cildañez y caminos internos del Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca.

Se prohíbe la alteración de la costa de la Reserva Ecológica Lago Lugano por obras o acciones humanas que degraden su condición, salvo las acciones necesarias para el funcionamiento del Lago como regulador hidráulico. Asimismo, se prohíbe alterar los sectores de pastizales y arbustos existentes en el área de Reserva Ecológica.

Los visitantes tienen derecho al acceso libre y gratuito, respetando y no alterando la flora y fauna existente.

7.2.6.6 Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento

Queda delimitado de acuerdo a la Plancheta de Edificabilidad y Usos y el Plano Nº 7.2.6.6.

El Organismo Competente en materia de ambiente debe reglamentar las condiciones de desarrollo de la Reserva Ecológica Sector Parque Presidente Sarmiento.

7.2.6.7 Reserva Ecológica Costanera Sur

Delimitación según el polígono cuyos límites son: límite Sur Ex Ciudad Deportiva Boca Juniors que es la prolongación de la calle Humberto 1º, límite Norte el malecón de Puerto Nuevo; límite Oeste la Avenida Costanera Intendente Carlos M. Noel, y la Av. Costanera Tristán Achaval Rodríguez y límite Este el Río de la Plata.

Los visitantes tienen acceso libre, circulación peatonal y en bicicleta. La circulación de vehículos motorizados sólo está permitida para el personal de seguridad, emergencias y servicios en el ejercicio de sus funciones.

Queda expresamente prohibida la destrucción y/o alteración de cualquier especie del ecosistema y su diversidad biótica.

Asimismo, se prohíbe: molestar a los animales; cazar, pescar, capturar o apropiarse de cualquier recurso; colectar, cortar o causar cualquier daño a las plantas, con excepción de actividades inherentes a la Reserva; Encender fuego, arrojar residuos o efluentes de cualquier tipo; introducir

especies exóticas a la zona; introducir especies autóctonas sin autorización; sobrevolar a baja altura; el ingreso a cualquier cuerpo de agua incluido el canal Viamonte.

7.2.7. Espacio Público

La planificación urbanística de la Ciudad considera al espacio público como ámbito de valor social, ambiental, cultural, económico y paisajístico, que posibilita la integración social y urbana, fomentando la calidad ambiental de la Ciudad.

En su diseño se promoverá la perspectiva de género, la inclusión de personas con discapacidad y la resiliencia urbana, teniendo especial consideración en la prevención del riesgo hídrico y la adaptación al cambio climático.

(Artículo 7.2.7 sustituido por el artículo 74 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.7.1. Conectores Verdes

Se considera Conector Verde a aquella vía de circulación que esté conformada por arterias parquizadas que interconecten diferentes espacios verdes.

En los espacios públicos de las vías públicas los diseños responderán a las siguientes pautas:

a. Se destinará a circulación peatonal una proporción del ancho de la arteria y se incorporará arbolado público, mobiliario urbano y espacios de estancia.
b. Se privilegiará la circulación peatonal y se incorporarán espacios adecuados que permitan el descanso del peatón y la interacción social. Las intersecciones de arterias contarán con medidas de pacificación de tránsito y facilidades para el cruce peatonal.

Se podrá incorporar en la arteria un espacio destinado a la circulación de bicicletas, que deberán estar conectadas a la red general de bicisendas de la Ciudad y contar con una reserva de espacio apropiado para su estacionamiento.

7.2.7.2. Reserva de Árboles

Todo proyecto de construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado público existente o el lugar reservado para futuras plantaciones, de conformidad a la normativa de arbolado público urbano.

7.2.8 Compromiso Ambiental

El presente Compromiso Ambiental complementa el artículo 7.2.7 del presente Título, establece estrategias que promueven la Sustentabilidad Urbana y la Calidad Ambiental del Hábitat construido y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la Ciudad frente a éstos.

Este compromiso se rige por los principios de gradualidad o progresividad, preventivo, precautorio, bioclimatismo.

7.2.8.1. Estrategias de Compromiso Ambiental

Las siguientes tres estrategias de Sustentabilidad Urbana constituyen los principales pilares del Compromiso Ambiental:

a. Prevención de la Isla de Calor: la prevención de la Isla de Calor tiene como objetivo que la situación urbana de acumulación de calor, debida a la gran masa construida que recibe la radiación solar durante el día y que devuelve dicha energía a la atmósfera en forma de calor, disminuya a través de las distintas herramientas de compromiso ambiental. Asimismo, se promueve la eficiencia energética que permita disminuir el consumo de energía.
b. Prevención de Riesgo Hídrico: la prevención del Riesgo Hídrico tiene como objetivo la determinación de medidas y acciones que sean efectivas y sustentables en términos de la reducción del riesgo de inundación para los ciudadanos y sus bienes.
c. Restauración de la Biodiversidad: la Restauración de la Biodiversidad tiene como objetivo la reincorporación de vegetación nativa y/o adaptada dentro de las parcelas, aumentando la cantidad de espacio verde con funciones ecosistémicas positivas y revaloración del paisaje.
d. Calidad Ambiental del Hábitat construido: la Calidad Ambiental del Hábitat construido tiene como objetivo el cuidado del ambiente urbano y de la salud de las personas.
e. Eficiencia Energética: La Eficiencia Energética tiene como objetivo disminuir el consumo de energía.

7.2.8.2. Implementación

Las estrategias de compromiso ambiental se implementan de conformidad a las siguientes reglas:

a. Toda obra, ampliación o re funcionalización deberá dar cumplimiento a los siguientes artículos. En el caso de la prevención de Riesgo Hídrico se deberá dar cumplimiento al artículo 7.2.8.3.1; en el caso de Isla de Calor deberá dar cumplimiento al artículo 7.2.8.3.3 y Biodiversidad deberá dar cumplimiento al artículo 7.2.8.3.4.
b. Para cada estrategia de Compromiso Ambiental el Poder Ejecutivo definirá herramientas de conformidad al artículo 7.2.8.3;
c. La implementación de cada herramienta es obligatoria según su alcance. La implementación de cada herramienta computará puntaje para el cálculo de incentivos que se reglamentarán por el Poder Ejecutivo.

7.2.8.3. Herramientas del Compromiso Ambiental

A continuación se enuncian las herramientas de Compromiso Ambiental que se reglamentan por el Poder Ejecutivo, las cuales no constituyen un listado taxativo:

Prevención del efecto Isla de Calor:
Techos Fríos;
Cubierta o techo verde extensivo;
Cubierta o techo verde intensivo;
Fachada vegetal,
Muro verde o Cortina verde sin fertirriego en fachadas Norte, Oeste y Noroeste;
Aumento de superficies reflectantes;
Maximización de materiales y superficies que no absorban calor;
y reducción de calor antropogénico;
Prevención de Riesgo Hídrico:
Ralentización;
Infiltración; recolección y reúso;
Superficie absorbente sobre el suelo natural o sobre losa;
Superficie semi absorbente sobre terreno natural o losa;
Restauración de la Biodiversidad:
Disminución de superficies de césped vegetal y Superficie vegetada exótica en pos del Incremento de la Superficie Vegetada Nativa, incorporación de arbolado nuevo nativo, consolidación de parches urbanos y protección del arbolado existente.
Calidad Ambiental del Hábitat construido:
Confort visual (iluminación natural);
Confort Acústico;
Calidad de Aire interior;
Materiales constructivos y sustentabilidad;
Gestión Integral de Residuos;
Gestión Ambiental del Proceso Constructivo.
Eficiencia Energética:
Disminución en el consumo de Energía Eléctrica;
Medidores Inteligentes.
Sistemas de Acondicionamiento Térmico Eficiente;
Incorporación de Energías Renovables.
La implementación de las herramientas se realiza de manera progresiva de conformidad a la normativa urbanística y de edificación.

7.2.8.3.1. Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico

Para la aprobación de obras nuevas cuya superficie cubierta sea de más de doscientos metros cuadrados (200 m2) y su altura máxima sea superior a once metros con sesenta centímetros (11,60 metros) y se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas

de prevención de Riesgo Hídrico deben implementar la ralentización de conformidad al artículo 7.2.8.3.1.1 y la normativa de edificación que regule la materia.
Los subsuelos deberán dar cumplimiento a la normativa de edificación que regule la materia.
El Centro Libre de Manzana será absorbente de conformidad al artículo 7.2.2.
La implementación de esta herramienta se computará para el cálculo de los incentivos del apartado 7.2.8.2 c) sólo cuando se conjuguen con otras herramientas de Compromiso Ambiental, según se reglamente por el Poder Ejecutivo.

7.2.8.3.1.1 Ralentización del agua de lluvia
La ralentización del agua de lluvia se lleva a cabo por los particulares a través de sistemas de ralentización y por el Estado a través de reservorios públicos.
Se entiende por ralentización a través de sistemas de ralentización al retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica la normativa de edificación.
El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio inmueble según se indica en la normativa de Edificación.

7.2.8.3.1.2 Reservorios Públicos
Corresponde a aquellas áreas que por sus características permiten la ralentización del agua de lluvia captadas.
a) Reservorios Parque Sarmiento
Quedan delimitados por el Plano N° 7.2.6.6.

7.2.8.3.2. Ralentización del agua de lluvia captada
(Artículo derogado)

7.2.8.3.3. Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor
De conformidad al art. 7.2.8.2 todas las cubiertas y/o terrazas ya sean transitables o no, deben implementar Techo Frío o destinar en las cubierta o terrazas un veinticinco por ciento (25%) de la superficie a Cubierta o techo Verde de conformidad a la normativa de edificación. El sesenta por ciento (60%) de las especies incorporadas en la Cubierta o Techo Verde deben ser nativas.
En el caso de aplicación del artículo 6.4.2.2. inciso b) debe cumplimentarse en forma excluyente la solución de cubierta o terraza verde en las condiciones expuestas, adicionando la superficie equivalente a la superficie que se compensa.

7.2.8.3.4. Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad

De conformidad al art 7.2.8.2 todo espacio verde dentro de la parcela deberá incluir “Vegetación Nativa” en una superficie mínima del 25 % del total de la superficie libre, de conformidad a la reglamentación que haga el Poder Ejecutivo.

7.2.9. Equipamientos Especiales (EE)

Los Equipamientos Especiales corresponden a la localización de usos singulares que, por sus características, requieren terrenos de gran superficie y/o normas individualizadas para cada actividad.

Constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional, y tal especificidad del uso condiciona su constructibilidad.

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Los usos de suelo son aquellos específicos de la actividad principal de que se trate y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

7.2.9.1. Disposiciones especiales

El Organismo Competente intervendrá en todo acto o disposición de carácter edilicio mientras el uso principal se mantenga y las intervenciones y/o nuevas construcciones complementarias no superen el veinte por ciento (20%) de la superficie total del predio.

Cuando la situación del predio pretenda ser alterada afectando una superficie superior al veinte por ciento (20%) del total del predio 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, el cual evaluará la propuesta, para ser elevada a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

7.2.9.2. Equipamientos Especiales Específicos

Los Equipamientos Especiales y sus normas se especifican en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, el cual integra el presente Código.

El Consejo dictará las normas especiales de detalle para los Equipamientos detallados en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” según corresponda.

7.2.10. Disposiciones Particulares para Usos Singulares

Los siguientes usos de suelo singulares se regirán por las normas de parcelamiento, usos y tejido que en cada caso se indican.

7.2.10.1. Establecimientos Educativos

Los proyectos destinados a la construcción de edificios educacionales públicos de gestión estatal y privada deben cumplir con las siguientes normas:

a) Edificios entre medianeras

- Altura máxima = diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60 m). Salvo en el caso de las Unidades de Sustentabilidad Alta (U.S.A.A.), Corredores Medios (C.M.) y Corredores Altos (C.A.), en que pueden alcanzar la altura máxima de la Unidad de Edificabilidad correspondiente.
- Línea de Frente Interno: la banda edificable se ajusta a la normativa de la unidad e edificabilidad, L.F.I o L.I.B. según corresponda; asegurándose una distancia mínima de treinta metros (30m) de la Línea Oficial.
- Retiro de frente: La Planta Baja se retira tres metros (3m) desde la L.O. frente al ingreso principal en los casos de establecimientos de afluencia masiva.

b) Edificios educacionales de perímetro libre: Se rigen por las normas generales del artículo 6.5.2. del presente Código.

7.2.10.1.1. Estudios particularizados en Establecimientos Educativos

Los siguientes casos dan origen a estudios particularizados a realizarse por el Consejo:

Parcela lindera con edificios existentes entre medianeras cuya altura supera las alturas del artículo 6.2;

Parcela lindera con un edificio de perímetro libre y con otro entre medianeras cuya altura sea superior a la altura del artículo 6.2;

Ampliación de edificios existentes;

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

En cada caso particular, las disposiciones especiales que se determinen deben incluir condiciones a cumplir con relación al espacio urbano, al tratamiento arquitectónico de volúmenes edificados y paramentos de muros divisorios a la vista, de modo que el edificio resultante encuadre adecuadamente en el paisaje urbano.

(Artículo 7.2.10.11 sustituido por el artículo 75 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.10.2. Cuartel de Bomberos y Comisaría

Toda nueva construcción destinada a Comisaría, Destacamento Policial o de Bomberos puede localizarse en cualquier área y debe ajustarse a las siguientes normas urbanísticas particularizadas, sin perjuicio de cumplir con las generales de este Código que no se opongan a las mismas.

Los Cuarteles de Bomberos y las Comisarías se rigen por las siguientes disposiciones:

a) Parcelamiento: Se regirá por las normas del Título 4 del presente código.

b) Tejido:

b1) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre, perímetro semilibre y entre medianeras, con o sin edificación en basamento.

b2) Basamento: Su altura máxima es de seis metros (6m) por encima de la cota de la parcela.

b3) Área Edificable: Se puede ocupar la superficie de la parcela hasta treinta metros (30m) desde la Línea Oficial o Línea de Edificación y sin superar la Línea Interna de Basamento.

b4) Retiro: Debe observarse, en la edificación de perímetro libre o perímetro semilibre, un retiro de cuatro metros (4m) desde las líneas divisorias de parcela laterales. En caso de construcciones con basamento por encima de los mismos se cumple el mismo retiro.

b5) Altura de Edificación: Debe respetar la altura correspondiente a la Unidad de Edificabilidad donde se localice.

b6) Espacio Urbano: Puede ser considerado como tal desde el nivel menos tres metros (3m) respecto a la cota de la parcela.

b7) Cuerpos salientes cerrados: se permiten cuerpos salientes cerrados hasta sesenta centímetros (0,60m) por fuera de la Línea Oficial o Línea de Edificación y tres metros (3m) por encima del nivel de cota de la parcela, los cuales solo pueden ser destinados a funciones de seguridad y vigilancia.

b8) Retiros de frente: En la planta baja se permite materializar retiros de frente en todas las Unidades de Edificabilidad y Áreas Especiales Individualizadas.

c) Lugar de guarda y estacionamiento de vehículos: El lugar de guarda y estacionamiento de vehículos puede disponerse:

c1) A nivel de cota de predio ocupando total o parcialmente el volumen edificable en basamento.

c2) Bajo cota de predio: Ocupando total o parcialmente la totalidad de la parcela dando cumplimiento al artículo 6.6 del Título 6 del presente Código.

7.2.10.3 Clubes

Los clubes se rigen por los siguientes artículos.

7.2.10.3.1. Club social, cultural y deportivo (con o sin instalaciones cubiertas)

Los clubes sociales, culturales y deportivos se dividen en clubes con instalaciones cubiertas y clubes sin instalaciones cubiertas.

7.2.10.3.1.1. Club social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas

Los clubes con instalaciones cubiertas deben cumplir las siguientes disposiciones:

a) Usos: Los terrenos se deben destinar necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas que correspondan al Área de Mixtura de Usos en que se localiza el club.

a.1) Requerimientos de estacionamiento:

Se debe destinar para estacionamiento una superficie no menor que el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento puede ser descubierta, semicubierta o cubierta; los estacionamientos cubierta se deben ubicar bajo el nivel del terreno, y no se incluye dentro de la superficie edificable total del predio.

b) Morfología Edilicia:

b.1) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) = 50% (cincuenta por ciento)

Los edificios e instalaciones cubiertas sobre cota cero no pueden ocupar más del cincuenta por ciento (50%) del total de la parcela

b.2) Capacidad constructiva:

La superficie total construida sobre cota cero no puede exceder de dos (2) veces la superficie total del terreno.

Toda obra a encargarse, en los clubes, para construir o ampliar edificaciones, debe contar con la aprobación del Consejo.

b.3) Altura Máxima: corresponde a la Unidad de Edificabilidad en que se localiza. En los casos particulares donde no se establezca previamente dicha información, el Consejo considera su entorno inmediato de implantación siempre que estén construidos como partes del conjunto y determina la altura máxima correspondiente.

(Artículo 7.2.10.3 a 7.2.10.3.1.1 sustituido por el artículo 76 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.10.3.1.2. Club social, cultural y deportivo sin instalaciones cubiertas

Los clubes sin instalaciones cubiertas deben cumplir las siguientes disposiciones:

a) Usos Permitidos: Los terrenos se deben destinar necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas. Siempre que no modifiquen el carácter, se permiten los siguientes usos compatibles:

- De la categoría Servicios: Pilates, Centro de Yoga, Estudio de danza, Local de actividades físicas recreativas, Salón de estética, Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico),
- De la categoría Comercial: Alimentación general y Gastronomía, Local de venta de golosinas envasadas (kiosco). Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio). Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.

- De la categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash), cancha de minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball; Gimnasio, Natatorio, Colonia de vacaciones.

b) Morfología Edilicia:

b1) Ocupación del suelo: La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre, y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el setenta por ciento (70%) del área total del terreno. De este setenta por ciento (70%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del veinticinco por ciento (25%).

Se destinará para espacio de recreación pasiva y parquizada el veinte por ciento (20%) de la superficie total de los terrenos.

Dicha superficie debe ser parquizada, admitiendo un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

Se destina para estacionamiento una superficie no menor del diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semi cubierta, cubierta o bajo nivel de terreno.

b2) Tramitación: Toda obra nueva y toda obra de modificación o ampliación debe contar con la aprobación del Consejo.

b3) Altura: La altura máxima será de doce (12) metros y el retiro de L.O. y de L.D.P. será de diez (10) metros. Sólo podrán sobrepasar la altura máxima de doce (12) metros torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio, siempre que estén construidos como partes del conjunto.

La superficie total construida no podrá exceder un quinto (1/5) de la superficie total del terreno.

c) Cercos: Sólo se podrán ejecutar sobre las vías públicas cercos con basamentos opacos, de no más de un (1) metro de alto, complementados con alambrados del tipo denominado “artístico” o con verjas con o sin pilares, hasta un metro con ochenta centímetros (1,80m) de altura desde el nivel de acera y/o vereda.

Los cercos divisorios laterales y de fondo podrán ser de setos vivos hasta esa misma altura. En el cerco sobre vía pública se podrán construir portones de acceso al club, con arcos o marquesinas de altura máxima de cuatro (4) metros en los cuales sólo podrán figurar el nombre y símbolo en letras de no más de cincuenta centímetros (0,50m) de altura, pudiendo adosarse un local complementario de contralor y portería no mayor de tres (3) m2, con no más de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) de desarrollo de frente sobre L.O.

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

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

d) Diseño: Para el diseño se tendrá fundamentalmente en cuenta el carácter de área de recreación dentro de un espacio verde urbano, donde se implantará cada volumen de edificación, utilizando materiales de calidad.

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

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

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

g) Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto: Las canchas deben ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deben mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación.

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

h) Circulaciones: Los accesos y egresos de los vehículos a la parcela deben efectuarse marcha adelante.

No se permiten entradas para el acceso peatonal y vehicular desde una autopista.

No se permiten accesos vehiculares en las ochavas. Los mismos deben emplazarse a no menos de veinte (20) metros del encuentro entre la Línea Oficial y la Línea Oficial de esquina.

i) Parcelamiento: Los predios ocupados por los clubes no podrán ser subdivididos**.**

(Artículo 7.2.10.3.1.2 sustituido por el artículo 77 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.10.3.2. Clubes de Barrio.

Las siguientes normas urbanísticas son de aplicación para los clubes de barrio emplazados en parcelas de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).

Para aquellos clubes que ocupen más de una parcela se considera la superficie resultante de la suma de aquellas que sean linderas.

Quedan exceptuados de esta normativa aquellos clubes que se encuentran enmarcados en Club Deportivo con instalaciones al aire libre.

a) Usos permitidos: Los terrenos se destinan necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, incluyendo canchas y pistas deportivas cubiertas y descubiertas, natatorios cubiertos y descubiertos, salón de juegos manuales y/o de mesa salón para actividades sociales y culturales.

Siempre que no modifiquen el carácter, se permiten los siguientes usos compatibles:

- De la categoría Servicios: Pilates, Centro de Yoga, Estudio de danza, Salón de estética, Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico),
- De la categoría Comercial: Alimentación general y Gastronomía, Local de venta de golosinas envasadas (kiosco). Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio). Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.
- De la categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: Cancha de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash), cancha de minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball; Gimnasio, Natatorio, Local de actividades físicas recreativas, Colonia de vacaciones. Estacionamiento: Puede destinarse para estacionamiento una superficie de hasta el diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento, para uso exclusivo de usuarios del establecimiento. La superficie de estacionamiento puede ser descubierta, semicubierta o cubierta.

b) Tejido: corresponde a la Unidad de Edificabilidad en que se localice cada Club. Se permite que las instalaciones deportivas descubiertas (canchas, natatorios, pistas, graderías, etc.), ocupen el terreno hasta la línea divisoria de predios y/o centro libre de manzana sin perjuicio de las separaciones mínimas y otras normas de implantación y acondicionamiento que les sean aplicables a efectos de evitar molestias a linderos.

c) Localización: En las Áreas de Protección Histórica y en las Urbanizaciones Determinadas sólo se permiten los establecimientos preexistentes a la fecha de promulgación de la Ley 4905 (09/04/2014).

Las ampliaciones de existencias requieren consulta al Organismo Competente.

d) Iluminación: La iluminación artificial se hace con artefactos y columnas de diseño adecuado, con todos los cables subterráneos. Los toldos, pérgolas, etc., deben responder a la unidad arquitectónica del conjunto de edificación. El sistema lumínico implementado no debe trascender a los predios linderos.

e) Publicidad: Se permiten las publicidades que cumplan con la normativa vigente en la materia, salvo que exista normativa especial para el área de localización.

f) Forestación: Se deben conservar y mantener árboles existentes, parquizando las áreas libres de instalaciones y edificios (excluidas las áreas deportivas), incluyéndose también la arborización de los estacionamientos a cielo abierto, en caso que la hubiese.

g) Instalaciones deportivas y recreativas al descubierto: Las canchas de terreno absorbente deben ser estéticamente demarcadas, niveladas y cercadas con barandas, manteniéndose las de césped con permanente cobertura vegetal, los arcos, postes, alambrados y elementos deportivos similares, deben mantenerse adecuadamente pintados y en buen estado de conservación. En el caso de canchas al aire libre, de superficie impermeable, deben ser construidas de acuerdo a lo especificado en la normativa de edificación, implementándose en ellas tanques de ralentización en forma conjunta con el sistema de recuperación de aguas de lluvia.

h) Parcelamiento: Los predios ocupados por los clubes no pueden ser subdivididos.

i) Para los Clubes de Barrio que se localicen en Sector RUA, bajo el viaducto de la autopista:

i1) No es de aplicación la limitante de superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), pudiendo exceder este parámetro.

i2) Debe entenderse como superficies cubiertas aquellas en donde el plano horizontal es diferente al del viaducto de la autopista o bien cuando los paramentos laterales se eleven hasta una altura igual o menor a tres metros (3m) bajo el mismo. El resto de las construcciones bajo viaducto de la autopista son consideradas "semicubiertas".

j) Casos particulares: Para los Clubes de Barrio que se encuentren inscriptos en el RUID y su estatuto de constitución y/o fundación sea anterior al 31/12/2012, y que se consideren No Conformes en su área de implantación, son considerados Conformes y podrán habilitar nuevos usos complementarios según lo previsto en el artículo 3.6.1 del presente.

(Artículo 7.2.10.3.2 sustituido por el artículo 78 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.10.3.3. Cancha de Tenis

d) Tejido: Si las canchas fueran cerradas, el edificio debe cumplir con las normas de tejido correspondientes al área en que se ubican.

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

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

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

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

7.2.10.4. Local de Baile Clase C

En los locales de baile clase C y bares, restaurantes u otros rubros cuya actividad complementaria sea local de baile Clase C, clubes, o sectores de éstos u otros establecimientos donde la actividad de baile forme parte del eje comercial del emprendimiento, solo se podrán realizar espectáculos musicales en vivo como actividad complementaria a la de baile, debiendo obtener un permiso especial previo.

Dicho permiso es otorgado por el Organismo Competente, en las condiciones y con los requisitos que establezca la reglamentación.

Se entiende por espectáculo musical en vivo a todo evento en el que quien conoce el arte de la música o lo ejerce - incluyendo entre otros, a artistas, cantantes, músicos y/o bandas musicales - ejecute sonidos de voz humana y/o de uno o varios instrumentos musicales y/o actúe en playback en forma viva y directa, excluyendo a los artistas cuya actividad tenga por finalidad acompañar o animar la actividad principal de café, bar o restaurante y no presente las características de recital. En todos los casos, el espectáculo se desarrollará como actividad accesoria al baile.

Los locales o establecimientos donde la actividad única y exclusiva sea la enseñanza, práctica y/o baile del “Tango“, actividades todas ellas conocidas comúnmente como “milongas”, están excluidos de la presente normativa.

Los locales de baile clase “C”, cuando se propongan como uso complementario de hotel; o como uso complementario a restaurante, casa de lunch, bares o confiterías, éstos deberán tener una superficie mayor a cien (100) m2 excluida las superficie de actividades complementarias, y el uso complementario no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie destinada al uso principal.

7.2.10.5 Teatros

En los casos de demolición total o parcial de teatros o cines-teatros el propietario del predio tendrá obligación de construir en el nuevo edificio una sala teatral o cine-teatral de características semejantes a la sala demolida, entendiéndose como semejante respetar hasta un diez por ciento (10%) menos el número total de butacas, igual superficie del escenario y camarines, otorgándole al propietario la posibilidad de dividir esa totalidad en distintas salas de menor tamaño a construirse en ese mismo predio.

El plazo para cumplir esta obligación será de trescientos sesenta y cinco (365) días corridos a partir de la fecha en que se le conceda la autorización para demoler, y podrá ser prorrogado por igual período, en caso de obras de gran complejidad, por resolución conjunta con el Organismo Competente en materia de cultura.

En caso de venta o alquiler de la parcela una vez demolido el edificio preexistente la obligación recaerá en el nuevo propietario o locatario.

7.2.10.6. Taller productivo anexo a vivienda

Los talleres productivos anexo a vivienda deberán funcionar en uno o más locales que no superen los cincuenta metros cuadrados (50m2) de superficie, ni el cincuenta por ciento (50%) de espacio total de la vivienda.

7.2.11. Áreas de Renovación Urbana

Las Áreas de Renovación Urbana son Generales, linderas a Autopistas (RUA) y Bajo viaductos de Autopistas Urbanas.

7.2.11.1.Áreas de Renovación Urbana Generales

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 al Área RU implica, por el término de dos (2) 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 RU. En caso de no dictarse normas dentro de los dos (2) 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.

7.2.11.2.Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)

Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de las Vías Primarias del Sistema Vial de la Ciudad, destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso Vial de la Autopista y el uso dominante del Área de Mixtura de Usos del Suelo adyacente.

Están delimitadas según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

No se admite la subdivisión parcelaria. El englobamiento de las parcelas comprendidas en estas áreas se rige por el Título 4 de este Código.

7.2.11.2.1. Disposiciones generales

Son de aplicación las siguientes disposiciones:

a) Línea de Afectación Vial (L.A.V.): corresponde a las trazas de las Autopistas, y sus ramales de ingreso y egreso.

b) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a doce (12) metros de la L.A.V en las Autopistas AU1 (25 de Mayo), AU6 (Perito Moreno), y a la Traza de vinculación entre la Avenida 9 de Julio y la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia, y a seis (6) metros de la L.A.V de la AU7. El espacio comprendido entre la L.A.V. y la L.R.O. se denomina Franja No Edificable (F.N.E.), y deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado.

c) Las superficies comprendidas en el Área de Afectación Vial y las Franjas No Edificables deben ser tratadas como espacios verdes privados, parquizadas, y mantenidas como tales, integradas cuando corresponda, con los espacios bajo viaducto y los Centros Libres de Manzana.

d) Dentro de una franja de ochenta (80) metros contados a partir de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) todo paramento visible desde las autopistas debe ser tratado arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales aunque se trate de muros medianeros o frentes interiores.

e) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera “no conforme”, pero con ajuste a las disposiciones del Título 4.

7.2.11.2.2. Morfología Edilicia

Las manzanas comprendidas en Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas se rigen por las disposiciones generales del Título 6 y por lo dispuesto en forma especial por las presentes normas.

a) Área Edificable

a.1) Cuando el Centro Libre de manzana quede comprendido entre las L.R.O, se puede ocupar la totalidad de la superficie de las parcelas.

a.2) Cuando el Centro Libre de Manzana se desarrolle total o parcialmente por fuera de las L.R.O, el área edificable queda comprendida entre las L.O, la L.I.B. o la L.F.I. según corresponda, y la L.R.O.

a.3) En el caso de aquellas manzanas en que la distancia promedio entre la L.I.B o la L.F.I según corresponda, y la L.R.O sea menor o igual a cuatro (4) metros, es de aplicación lo establecido en el inciso a.1.

b) Altura Máxima

b.1) 38m (treinta y ocho metros) sobre cota de parcela:

- Mz. 54, S.14, C. 12, comprendida entre Av. San Juan y las calles Lima, Salta, Cochabamba.
- Parcelas frentistas a la Av. San Juan entre Salta y Av. Entre Ríos.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.2) 22,80m (veintidós metros con ochenta centímetros) sobre cota de parcela:

- Parcelas comprendidas entre las calles Salta y Av. Entre Ríos excluyendo a las parcelas frentistas a Av. San Juan.
- Tramo Av. Entre Ríos Av. La Plata.
- Mz.140C, S.60, C.1, comprendida entre Av., Rivadavia y las calles Cnel. Falcón, White y Donizetti.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.3) 17,20m (diecisiete metros con veinte centímetros) sobre cota de parcela.

- Tramo Av. La Plata – San Pedrito.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

b.4) 12m (doce metros) sobre cota de parcela.

- Tramo San Pedrito – Av. Gral. Paz.

c) En los tramos en que las Autopistas AU1, AU6 y AU7, atraviesan a las Áreas Especiales: APH1, U2b, U2c, U3c, U3d, U44, U31b, U31j, U52, U57, U70 EE60, EE99, EE108 y AE26 la determinación del área edificable se rige por lo establecido en 7.2.11.2.1 inciso b), y son de aplicación las normas de edificabilidad establecidas para dichas Áreas en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, o en el Mapa de Edificabilidades cuando corresponda.

(Artículo 7.2.11.2.2 sustituido por el artículo 79 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.11.2.3 Usos de Suelo

En el Área RUA se permiten los usos establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4). Los rubros comprendidos en los Agrupamientos Residencia, Educación y Sanidad, podrán admitirse con resolución fundada del Consejo. En los tramos en que las AU1, AU6 y AU7, atraviesan a la Áreas UP y a las Áreas Especiales: APH1, U2b, U2c, U3c, U3d, U44, U31b, U31j, U52, U57, U70, EE60, EE99, EE108 y AE26 rigen los usos admitidos en cada una de las mismas.

7.2.11.2.4. Azoteas y Techos

En el Área RUA, las azoteas accesibles de las edificaciones, cuya cota sea inferior a los 10,50 metros (diez metros con cincuenta centímetros), deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas, las azoteas no accesibles y los techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

7.2.11.2.5. Nuevos espacios verdes

Los remanentes de las parcelas adquiridas por el Gobierno para abrir las trazas de las autopistas serán englobados, y las nuevas parcelas resultantes de dicho englobamiento conformarán Áreas de Urbanización Parque, Artículo 7.2.4, la cuales serán tratadas paisajísticamente como espacios verdes, incluyendo en ellos instalaciones deportivas y recreativas al aire libre para uso recreativo vecinal.

Los nuevos espacios verdes así conformados a uno y otro lado de las trazas de las autopistas, podrán intercomunicarse por debajo de los respectivos Viaductos, en virtud de convenios entre el Gobierno y el concesionario de las autopistas. El Gobierno de la Ciudad podrá asimismo convenir el uso de las franjas linderas a la traza vial afectadas a la concesión, con el objeto de desarrollar en ellas y bajo el Viaducto, instalaciones recreativo – deportivas, que conformen una unidad con los nuevos espacios verdes, linderos a las trazas de las autopistas.

7.2.11.2.6. Materialización de la Línea de Retiro Obligatorio

a) La edificación existente podrá ser objeto de obras de remodelación (modificación, refacción, ampliación), siempre que como consecuencia de tales obras, se materialice la Franja No Edificable delimitada por la L.R.O. inciso b) del artículo 7.2.11.2.1, y/o el centro libre de manzana, delimitado por la L.F.I o la L.B.I. cuando corresponda, según lo establecido en el inciso a.2 del artículo 7.2.11.2.2.

b) En esos casos, con Resolución fundada del Consejo, podrá compensarse la demolición de las superficies cubiertas, con la materialización de un volumen retirado a dos, 2 metros de la L.R.O., la L.F.I., o la L.I.B. según corresponda, con una altura máxima de 3 metros. Por encima de dicho nivel, sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas

de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

d) La edificación remodelada, refaccionada y/o ampliada deberá responder a todas las demás normas de este Código, en especial a las que se refieran habitabilidad y a la salvaguardia y conservación de los edificios patrimoniales, catalogados o que formen parte de las Áreas Especiales.

7.2.11.2.7. Edificios con Perímetro Libre

En las manzanas que respondan a las normas del Artículo 7.2.11.2.2. a.2 exclusivamente, se admitirán edificios de perímetro libre según las normas establecidas en el artículo 6.5.2.1 para cada Unidad de Edificabilidad, en los cuales sólo se admiten los rubros vivienda, hotelería y oficinas en general del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

7.2.11.2.8. Propuesta de Desarrollo Integral

Los propietarios de parcelas comprendidas en estas zonas podrán proponer desarrollos integrales.

El Organismo Competente en materia de Planificación Urbana, intervendrá en toda propuesta de desarrollo de proyectos integrales y/o de los proyectos de obras tanto públicas como privadas.

Para el desarrollo de Proyectos Integrales, deberán preverse circuitos peatonales, pasajes, adecuados al sistema vial del entorno, y la cesión de espacios verdes públicos, los cuales contarán con un tratamiento paisajístico que garantice la unidad del conjunto. Los Proyectos Integrales deberán desarrollarse a partir de propuestas de englobamiento parcelario, considerando como unidad de proyecto la superficie de la manzana, comprendida entre las L.O. que la conforme, y la L.R.O. En este supuesto la Franja no Edificable se considerará como espacio urbano, se admitirá la redistribución volumétrica de la edificabilidad admitida para la manzana para todas las tipologías admitidas, y no regirán las disposiciones generales del artículo 7.2.11.2.2 a.2), ni las limitaciones a los usos previstas en el artículo 7.2.11.2.3. Con el objeto de conformar un nuevo frente urbano, el Gobierno de la Ciudad podrá a través de convenio, permitir el acceso a la fracción generada por englobamiento, desde la franja no edificable lindera a la traza vial.

La altura máxima por tramo es la siguiente:

a.1) H. máx. = 45m

- Mz. 54, S.14, C. 12, comprendida entre Av. San Juan y las calles Lima, Salta, Cochabamba.
- Parcelas frentistas a la Av. San Juan entre Salta y Av. Entre Ríos.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a)

a.2) H.máx = 31m

- Parcelas comprendidas entre las calles Salta y Av. Entre Ríos excluyendo las frentistas a Av. San Juan.
- Tramo Av. Entre Ríos Av. La Plata.
- Mz.140C, S.60, C.1, comprendida entre Av., Rivadavia y las calles Cnel. Falcón, White y Donizetti

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

a.3) H. máx. = 24m

- Tramo Av. La Plata - San Pedrito.
- Tramo San Pedrito - Av. Gral. Paz.

Por encima de dicha altura, es de aplicación lo establecido en 6.3 Perfil Edificable, inciso a).

a.4) Distancia de los Paramentos a la L.A.V. ≥ 16m

a.5) Los retiros serán parquizados.

Para el desarrollo de Proyectos Integrales, son de aplicación las previsiones del artículo 7.2.13.1 ADP1 Área Sur.

7.2.11.3.Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbanas

7.2.11.3.1. Delimitación

Las Áreas AU se constituyen con las parcelas de propiedad oficial que en cada manzana se formen mediante englobamiento parcelario como consecuencia de la concreción de las trazas de las autopistas urbanas.

7.2.11.3.2. Ocupación

Conforme a lo establecido en el artículo 7.2.11.2.1 b) y en el artículo 7.2.11.3.1, cuando el Área AU de propiedad oficial se encuentra bajo un Viaducto, el área de la misma que puede ser edificada debe responder a los siguientes requisitos urbanísticos:

a) Línea de Edificación sobre calle transversal a la traza vial elevada: coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva.

b) Línea de Edificación Lateral: coincidirá con la proyección del borde lateral del viaducto. Cuando se proyecten recovas para tránsito peatonal en planta baja deberá efectuarse un retiro mínimo de cuatro (4) metros, de la Línea de Edificación Lateral. La cara exterior de los pilares de la recova podrá coincidir con la mencionada línea.

c) Salientes de la Línea de Edificación Lateral: se admiten únicamente sobre espacios verdes públicos de superficie mayor a mil m2 que flanqueen al Área AU y podrán representar como máximo un veinte por ciento (20%) de la superficie total de la fachada lateral respectiva. Estas invasiones deberán contar con la aprobación expresa del Organismo Competente, en lo relativo a la dimensión de la saliente y tratamiento arquitectónico.

d) Cuando haya retiro lateral el mismo deberá ser parquizado o provisto de solados, pudiendo combinarse con o sin cercas divisorias con espacios similares de parcelas linderas o con espacios verdes públicos,

e) Altura de las construcciones: Se podrá ocupar toda la altura libre bajo el viaducto.

f) Conductos de ventilación: Podrán sobresalir del borde lateral de la autopista con las dimensiones y altura indispensables para cumplir con el fin a que están destinados.

g) Iluminación: Con el objeto de cumplimentar los requisitos mínimos de iluminación reglamentaria, se considerará como espacio urbano a la franja no edificable del Área RUA adyacente a la autopista, cuando sea de propiedad oficial y posea las dimensiones mínimas requeridas a esos efectos.

7.2.11.3.3. Reservas para uso de la Ciudad

Las Áreas AU linderas a parcelas del Área RUA que contengan edificios singulares señalados por el Gobierno o linderas a los espacios verdes públicos que define el Artículo 7.2.11.2.5 podrán destinarse para ampliar dichos edificios e intercomunicar dichos espacios verdes. En estos casos el Gobierno podrá otorgar cuando corresponda, concesiones de uso de parcelas del Gobierno linderas a las Áreas AU, con el objeto de asegurar el acceso a las edificaciones, que el respectivo concesionario realice bajo los viaductos o, para complementarlos con edificaciones conforme con las normas establecidas para el Área RUA.

7.2.11.3.4. Usos de suelo

a) Permitidos: los establecidos en el artículo 7.2.11.2.5. Nuevos Espacios Verdes y los siguientes:

a.1) Playas de estacionamiento y guarda de vehículos automotores.

a.2) Comercios minoristas y mayoristas permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

a.3) Con resolución fundada del Consejo, los admitidos en las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo adyacentes al Área RUA, excepto los rubros comprendidos en los Agrupamientos Residencia, Educación y Sanidad.

a.4) Con resolución fundada del Consejo podrán permitirse los siguientes usos:

- Playas de estacionamiento y guarda de vehículos automotores de todo tipo, inclusive de carga pesada o liviana.
- Estaciones para líneas de transporte público de pasajeros de recorrido urbano.
- Comisarías policiales, destacamentos de seguridad, departamentos de bomberos y sus locales complementarios, para estacionar, guardar y custodiar vehículos.
- Depósito de Clases II a VI, siempre que su acceso se haga desde y hacia vías secundarias.

b) Requeridos: Todos los establecidos por las normas sobre estacionamiento y guarda de vehículos para los usos permitidos.

7.2.11.3.5. Casos Especiales

Las Parcelas 3d, 3e y 3f de la Manzana 48 y el sector Este de la Parcela 11 de la Manzana 39 hasta aproximadamente cuarenta y ocho (48) metros medidos desde la línea oficial del lote sobre Av. Paseo Colón, comprendidas en la Circunscripción 12, Sección 4 correspondientes al Bajo Viaducto de la Autopista 25 de Mayo (AU1), deberán englobarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 7.2.11.2.5, se encuentran afectadas a Área UP y conforman un sitio de interés histórico, por emplazarse en dicho predio los restos arqueológicos del Centro Clandestino de Detención y Tortura "El Atlético".

En dichos predios se permitirán realizar las intervenciones que se relacionen con acciones tendientes a la recuperación arqueológica, relevamiento documental y testimonial, y puesta en valor del sitio.

Dichas acciones contarán con aprobación previa del Organismo Competente en materia de planificación urbana.

7.2.12. Área de Renovación Urbana Riachuelo

El Área de Renovación Urbana Riachuelo es un ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinado a la transformación de la situación urbana existente, para lo que se prevé su renovación por cambio de uso, de volumetría, su afectación a obras trascendentes de interés público, o por el desarrollo de Proyectos Integrales, teniendo en consideración los lineamientos del artículo 7.1.5.

El Organismo Competente en materia de planificación urbana interviene en toda propuesta de reestructuración vial, de desarrollo de proyectos integrales, de proyecto de obras tanto públicas como privadas, iniciativas de protección patrimonial y/o de rehabilitación sustentable.

(Artículo 7.2.12 sustituido por el artículo 80 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.12.1 Carácter

Área destinada a localización de usos residenciales de densidad alta y mixtura de usos con carácter de subcentro local comercial, servicios, administrativo y financiero compatibles con la vivienda.

7.2.12.2 Delimitación

La delimitación se rige según Planchetas de Edificabilidad y Usos y comprende los siguientes tres polígonos:

a) Polígono Av. Sáenz: Comprendido por el eje de la calle Agustín de Vedia, por este hasta la intersección con el eje de la calle Echauri, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Sáenz, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Amancio Alcorta vereda par, por este hasta la intersección con el eje de la calle Mar Dulce, por este hasta la intersección con el eje de la calle Río Cuarto, por este hasta la intersección con el eje de la calle Romero y su

prolongación virtual hasta eje de la calle Don Pedro de Mendoza, por este hasta la prolongación virtual del eje de la calle Mar Dulce, por este hasta el eje de la calle Río Cuarto, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Sáenz, por este hasta la intersección con el eje de la Av. 27 de Febrero, por este hasta la intersección con el eje de la calle Agustín de Vedia.

b) Polígono Av. 9 de Julio: comprendido por el eje de la calle Vieytes, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Osvaldo Cruz, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Manuel A. Montes de Oca, por este hasta la intersección con el eje de la calle Río Cuarto, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Regimiento de Patricios, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Don Pedro de Mendoza, por este hasta la intersección con el eje de la calle Vieytes.

c) Polígono Av. Vélez Sarsfield: polígono comprendido por el eje de la calle Río Limay, por este hasta la intersección con el eje de la calle Pedro de Luján, por este hasta la intersección con el eje de la calle Agustín Magaldi, por este hasta la delimitación de la Urbanización Determinada Barrio Agustín Magaldi, por este hasta la intersección con la prolongación virtual del eje de la calle Luzuriaga, por este hasta la intersección con el eje de la prolongación virtual Río Limay.

7.2.12.3 Parcelamiento

Las propuestas de subdivisión y englobamiento deben cumplir con lo dispuesto en el Título 4 de este Código.

Las fracciones o manzanas mayores o iguales a diez mil metros cuadrados (10.000 m2) admiten el desarrollo de Proyectos Integrales, en los cuales pueden organizarse circuitos vehiculares y peatonales, garantizando la unidad del conjunto. La propuesta de subdivisión, la cesión de espacios verdes públicos y de circulaciones vehiculares o de pasajes, se adecuará al sistema vial del entorno, y el conjunto debe ser objeto de tratamiento paisajístico. Los Proyectos Integrales pueden desarrollar propuestas de redistribución volumétrica de la edificabilidad admitida.

Los Proyectos Integrales se evalúan por el Organismo Competente en materia de Planificación Urbana e Interpretación Urbanística previo a todo trámite.

Cuando los Proyectos Integrales cumplimenten las condiciones establecidas en el párrafo segundo de este artículo pueden ser objeto de Planes de Detalle y desarrollarse según lo establecido en el artículo 10.5.

(Artículo 7.2.12.3 sustituido por el artículo 81 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.12.4 Tejido

Se aplicarán las normas de tejido de este Código siempre y cuando no se opongan a las siguientes disposiciones.

7.2.12.4.1 Morfología edilicia

El área edificable, altura máxima, la capacidad constructiva y los retiros se rigen por las siguientes disposiciones:

a) Área edificable y altura máxima: Se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela, discriminada de la siguiente manera: treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela podrá destinarse a edificios de altura máxima de veintidós (22) metros. El cuarenta por ciento (40%) restante se destinará a edificios exentos con altura máxima de treinta y ocho (38) metros.

   Las edificaciones deben cumplir las condiciones exigidas por el presente Código y por la normativa de edificación relativas a espacio urbano, patios, ventilación e iluminación de acuerdo a los locales que enfrentan.

b) Plano Límite: se rige por el artículo 6.3 inciso a) de este Código.

c) Capacidad constructiva: será la que surja de sextuplicar la superficie de la parcela.

   El requerimiento exigible de estacionamiento no computará capacidad constructiva tanto se desarrolle en subsuelo o hasta los tres (3) metros sobre nivel. En este último caso no se podrá elevar el plano horizontal para el cálculo de la altura máxima y/o el Plano Límite.

d) Retiros: Todas las edificaciones correspondientes a las parcelas frentistas a: la Av. Don Pedro de Mendoza entre la calle Gral. Daniel Cerri y la Av. Vieytes; la calle Lavadero entre la calle Av. Vieytes y San Antonio y al Camino de la Ribera abierto o a abrir entre las calles San Antonio y Cnel. Esteban Bonorino, Isabel la Católica entre Osvaldo Cruz y Villarino deben conformar un retiro de frente mínimo de diez (10) metros, el cual debe ser parquizado.

   El Organismo Competente en materia de interpretación urbanística y/o catastral según corresponda debe tener en cuenta la situación de los inmuebles o bienes patrimoniales y las parcelas de escasas dimensiones. La liberación de construcciones en la superficie afectada por el Camino de Ribera es obligatoria para la determinación de las Líneas Oficiales.

(Artículo 7.2.12.4.1 sustituido por el artículo 82 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.12.5 Inmuebles o bienes con valor patrimonial

Los inmuebles o bienes con valor patrimonial localizados en el área no computarán en el cálculo de la capacidad constructiva reconocida a la parcela.

7.2.12.6 Usos

Se permiten los Usos del Suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) a excepción de los que se enumeran: Categoría Comercial:

- Comercio mayorista con depósito;
- Comercio mayorista sin depósito;
- Materiales de Construcción Clase II;
- Materiales de Construcción Clase III;

Categoría Transporte:

- Estación Intermedia;
- Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento;
- Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento;

Categoría Depósitos:

- Todos;

Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:

- Sala de loto, loto familiar o loto de salón,
- Sala de Bingo;
- Calesita;
- Club Deportivo con Instalaciones a aire libre;
- Cancha de Golf;
- Estudio de Televisión;
- Estación de Radio;
- Estación de Televisión
- Locales de Baile Clase C
- Polígono de Tiro;

Categoría Educación:

- Todos;

Categoría Establecimientos de Sanidad:

- Clínica Veterinaria;
- Servicios de traslado sanitario;
- Sanatorio;
- Maternidad;
- Clínica;
- Instituto Privado (sanidad) con internación;
- Instituto Privado (sanidad) sin internación;
- Hogares de Niñas, Niños y Adolescentes;
- Hospital de todas las clases;

Categoría servicios:

- Escuela para Pequeños Animales;
- Pensionado para Pequeños Animales;
- Empresa de Servicios de Seguridad con polígono de tiro;

- Empresa de Servicios de Seguridad sin polígono de tiro;

Para parcelas mayores a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500) m2 al menos el veinte por ciento (20%) de la superficie suelo se destinará a uso comercial con acceso desde vía pública.

Usos Requeridos: Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Uso del Suelo N° 3.3.

7.2.13. Área de Desarrollo Prioritario

Se llaman Áreas de Desarrollo Prioritario a aquellos polígonos delimitados dentro del territorio de la Ciudad a los efectos de lograr su revitalización, a través de la realización de desarrollos públicos y/o privados superadores de la situación actual. La regulación urbana en la delimitación de un Área de Desarrollo Prioritario mantiene plena vigencia en todo lo que no haya sido objeto de un Convenio Urbanístico. Los polígonos que determinan las Áreas de Desarrollo Prioritario serán propuestos por el Organismo Competente en consonancia con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y aprobados por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

7.2.13.1. Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADP N° 1 – Área SUR) el siguiente polígono: Polígono delimitado por las parcelas frentistas a la Av. San Juan, las parcelas frentistas a la Av. Directorio, el eje de la Av. Olivera, las parcelas frentistas a la Av. J. B. Alberdi, el eje de la Av. General Paz, el Riachuelo, el eje de la Av. Don Pedro de Mendoza, el eje de la Av. Ing. Huergo y las parcelas frentistas a la Av. San Juan.

Dentro del polígono delimitado por las parcelas frentistas de la Av. San Juan, parcelas frentistas de la Av. Ingeniero Huergo su continuación por Av. Don Pedro de Mendoza hasta el Riachuelo, el eje de la Av. Vélez Sársfield, su continuación por el eje de la Av. Entre Ríos, hasta su intersección con la Av. San Juan, no será de aplicación lo establecido en el siguiente párrafo del presente artículo.

En los edificios destinados al uso residencial será de aplicación una reducción de los Derechos de Delineación y Construcción del cincuenta por ciento (50%).

7.2.13.2. Área de Desarrollo Prioritario 2 –"Área Tecnológica" (ADP Nº 2)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario (ADP N°2 – "Área Tecnológica") el siguiente polígono: Polígono delimitado por las parcelas frentistas a las Avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria y Brasil, las parcelas frentistas a las calles Alberti y Manuel García y las parcelas frentistas a la Av. Amancio Alcorta (ambas aceras).

Área destinada en forma prioritaria a la localización de Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), en convivencia con los usos admitidos en las distintas áreas de mixtura de usos del suelo que componen el ADP Nº 2.

Se permiten los usos consignados en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 de conformidad a las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

7.2.13.3. Área de Desarrollo Prioritario Constitución (ADPN°3)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario Constitución (ADP N° 3 – "Constitución") el polígono delimitado por el eje Av. Independencia, Piedras, Av. Caseros, Gral. Hornos, Dr. Enrique Finochietto, Guanahani, prolongación virtual de Ituzaingó (puente), Paracas, Av. Entre Ríos; hasta el eje de la Av. Independencia; del Barrio de Constitución-Comuna1.

Son objetivos prioritarios del ADPN°3:

- Promover la integración socio-urbana del barrio a la Ciudad.
- Fomentar su desarrollo urbano, económico, educativo y cultural.
- Impulsar una mixtura de usos deseable, que garantice la convivencia urbana.
- Preservar y potenciar su riqueza histórica y patrimonial
- Recuperar la calidad de vida de sus habitantes

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines.

a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico del polígono y su base metodológica.
b) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono y su base metodológica.
c) Elaborar, coordinar y/o aprobar los programas y proyectos del Plan de Sector.
d) Conformar una Mesa de Trabajo y Consenso ADP-Constitución como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para la elaboración y gestión del Plan de Sector.
e) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil y evaluar las propuestas que se pongan a consideración.
f) Proponer a la Legislatura el polígono y/o ejes para determinar Parcelas Receptoras de C.C.A.

(Artículo 7.2.13.3 incorporado por el artículo 83 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.13.4. Área de Desarrollo Prioritario "Avenida Avellaneda y entorno" (ADPN°4)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario "Avenida Avellaneda y entorno" (ADP N° 4 – "Avenida Avellaneda y entorno") el polígono delimitado por el eje de la Av. Gaona, Av. Boyacá, Av. Rivadavia, Av. Segurola, hasta el eje de la Av. Gaona, perteneciente a los de barrios de Flores y Floresta – Comunas 7 y 10, excluyéndose del mismo al polígono que delimita el APH 53 "Floresta".

Son objetivos prioritarios del ADPN°4:

- Revertir la fragmentación urbana y promover la revitalización del polígono y su entorno.
- Mitigar los impactos negativos que genera la actividad productiva textil

- Abordar las problemáticas sociales asociadas.
- Redefinir la normativa urbanística, promoviendo una mixtura de usos deseable y mecanismos para regular la saturación de los usos del suelo.
- Dimensionar y recomponer la matriz de infraestructura de servicios.
- Crear mecanismos de incentivo para la relocalización de actividades textiles.
- Preservar y potenciar la riqueza histórica y patrimonial del área.
- Preservar el carácter identitario de los barrios localizados en el polígono.
- Impulsar la localización de nuevas actividades que potencien la economía barrial
- Garantizar la convivencia y la seguridad ciudadana.
- Recuperar la calidad de vida de sus habitantes

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines:

a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico
b) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono, así como la definición del área de amortiguación;
c) Elaborar, coordinar y/o aprobar los programas y proyectos del Plan de Sector.
d) Conformar una Mesa de Trabajo y Consenso Área de Desarrollo Prioritario - Polo Textil Avellaneda (ADP – PTA) como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para la elaboración y gestión del Plan de Sector.
e) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil.

(Artículo 7.2.13.4 incorporado por el artículo 84 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.13.5 Área de Desarrollo Prioritario Pompeya (ADPN° 5)

Corresponde al Área de Desarrollo Prioritario Pompeya (ADP N° 5 – “Pompeya”) el polígono delimitado por la calle Del Barco Centenera, Alcorta, Monteagudo, Famatina, Almafuerte, La Plata, Tabaré hasta Del Barco Centenera de la Comuna 4.

Son objetivos prioritarios del ADPN° 5:

- Promover la integración socio-urbana del barrio a la Ciudad.
- Fomentar su desarrollo urbano, económico, educativo y cultural.
- Impulsar una mixtura de usos deseable, que garantice la convivencia urbana.
- Preservar y potenciar su riqueza histórica y patrimonial
- Recuperar la calidad de vida de sus habitantes.

La Unidad de Gestión a conformar para el cumplimiento de los objetivos establecidos se integrará por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y por todo otro organismo competente cuya intervención se requiera para la consecución de sus fines.

a) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Estudio Diagnóstico del polígono y su base metodológica.
b) Elaborar, coordinar y/o aprobar el Plan de Sector del polígono y su base metodológica.
c) Elaborar, coordinar y/o aprobar los programas y proyectos del Plan de Sector.
d) Conformar una Mesa de Trabajo y Consenso ADP-Pompeya como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para la elaboración y gestión del Plan de Sector.
e) Promover otras instancias de participación con actores de la sociedad civil y evaluar las propuestas que se pongan a consideración.

(Artículo 7.2.13.5 incorporado por el artículo 85 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Las edificaciones bajo viaducto ferroviarios y bajo viaducto en sectores de estaciones ferroviarias y los espacios linderos a los mismos deben adecuarse a las normas que a continuación se indican, así como por la normativa aplicable en materia de seguridad ferroviaria, protección ambiental y de prevención y mitigación de impactos negativos, determinados por los Organismos Competentes; así como toda otra normativa aplicable.

7.2.14.1. Bajo Viaductos Ferroviarios líneas FFCC Mitre, FFCC San Martín y FFCC Belgrano Sur

Corresponden a los espacios conformados por la proyección vertical de los viaductos resultantes de las obras de elevación de las trazas de las líneas ferroviarias General Mitre, General San Martín y Belgrano Sur, en los sectores especificados a continuación:

a) Ferrocarril General Mitre

a.1) Sector delimitado entre Avenida Congreso y Avenida Monroe.

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.5) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b) Ferrocarril General San Martín

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia – Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.3) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega.

b.5) Sector Bajo Viaducto Distrito U45 Nuevo Palermo del Código de Planeamiento Urbano, delimitado entre las calles Soler y Coronel Niceto Vega.

c) Ferrocarril Belgrano Sur

c.1) Sector Ancaste delimitado entre las calles Ochoa y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

7.2.14.1.1. Parcelamiento

Se admite la subdivisión parcelaria. No se aplica el artículo 4.1 del presente Código Urbanístico.

Se puede sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso.

7.2.14.1.2. Ocupación del Bajo Viaducto

La ocupación del suelo bajo viaducto y fuera del bajo viaducto correspondiente a cada una de las trazas ferroviarias enumeradas en 7.2.14.1., debe cumplir con los siguientes criterios:

7.2.14.1.2.1 Criterios para la Ocupación del Bajo Viaducto Ferroviario

Se propicia la incorporación de usos comerciales en su intersección con calles transversales, jerarquizando dichos espacios con la apertura de frentes y vidrieras para vincular e integrar la traza urbana.

1.1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Ochoa y Monteagudo.

1.2) Se admite ocupación del sesenta y cinco por ciento (65%) del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Fracción A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

b.5) Sector Bajo Viaducto Distrito U45 Nuevo Palermo del Código de Planeamiento Urbano, delimitado entre las calles Soler y Coronel Niceto Vega.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Monteagudo y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

1.3) Se admite ocupación del cincuenta por ciento (50%) del bajo Viaducto en el siguiente sector:

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

1.4) No se admite ocupación del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.5) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador no se admite ocupación.

b.3.) Sector del bajo Viaducto sobre el túnel de Av. Dorrego, no se admite ocupación.

7.2.14.1.2.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario

Se propicia la incorporación de usos comerciales en su intersección con calles transversales, jerarquizando dichos espacios con la apertura de frentes y vidrieras para vincular e integrar la traza urbana.

2.1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) fuera de proyección de Viaducto en los siguientes sectores:

b.2) Sector entre Avenida Jorge Newbery y Avenida Dorrego.

b.4) Sector entre Avenida Corrientes y Coronel Niceto Vega. Entre Loyola y Ramírez de Velazco únicamente se permitirá la ocupación del sector Sur.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Ochoa y Monteagudo.

2.2) Se admite ocupación del cincuenta por ciento (50%) de los espacios entre el bajo viaducto y los fondos o laterales de parcela en los siguientes sectores:

a.2) Sector delimitado entre la Avenida Monroe y Avenida Juramento.

2.3) Se admite la ocupación de hasta el treinta por ciento (30%) de los espacios entre el Bajo Viaducto y los fondos o laterales de parcela en los sectores que se indican en este punto. Las construcciones por fuera del bajo viaducto pueden adosarse a los fondos o laterales de las parcelas, propendiendo a la permeabilidad visual y de recorrido:

a.1) Sector delimitado entre Avenida Congreso y Avenida Monroe.

a.3) Sector delimitado entre la calle Mariscal J.M. de Sucre y La Pampa.

a.4) Sector delimitado entre La Pampa y prolongación virtual de la calle Virrey del Pino.

a.6) Sector delimitado entre la prolongación virtual de la calle Virrey Loreto y proyección virtual de la Avenida Federico Lacroze.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Fracción A, Manzana 149 Sección 23.

a.8) Sector desde la línea de deslinde con la Parcela 000A, Manzana 149, Sección 23 y la Avenida Dorrego.

b.1) Sector Avenida Warnes delimitado por el eje de las Avenidas Garmendia Trelles y la Avenida Jorge Newbery.

c.1) En el Sector Ancaste entre las calles Monteagudo y la proyección virtual de la calle Lavardén.

c.2) Sector Carrillo delimitado entre la Avenida Suárez y la calle Brandsen.

2.4) No se admite ocupación por Fuera del bajo Viaducto en los siguientes sectores:

a.5) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador no se admite ocupación.

b.3) Sector del bajo viaducto sobre el túnel de Av. Dorrego, no se admite ocupación.

Las construcciones por fuera y abajo del Viaducto deben tratarse como un conjunto propiciando la unidad volumétrica, proponiendo a la permeabilidad visual y de recorrido.

Se admite la ocupación de los Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto con expansiones no cubiertas para usos de acuerdo con lo establecido en 7.2.14.1.3.

Las parcelas pueden vincularse con los espacios adyacentes a través de aberturas en los muros.

Se admiten ocupaciones por fuera de proyección de viaducto hasta una altura de cuatro metros (4m) y/o coincidente con el borde inferior del tablero del viaducto con aprobación de la autoridad de seguridad ferroviaria, de acuerdo a 7.2.14.1.2. inciso 3) En la superficie de ocupación deben respetarse los espacios libres que indique la autoridad de seguridad ferroviaria.

Se propicia la creación de corredores verdes, peatonales y ciclovías, bicisendas.

7.2.14.1.2.3 Criterios Constructivos

Las construcciones bajo los viaductos deben cumplir con los siguientes criterios:

a. Con el objeto de cumplimentar los requerimientos de iluminación y ventilación de las edificaciones admitidas bajo viaducto ferroviario, puede considerarse espacio urbano al espacio libre entre muros enfrentados cuando la distancia entre los mismos sea de seis metros (6m) mínimo.

b. Para el proyecto y ejecución de las edificaciones bajo viaducto se deben cumplir con la normativa de edificación en materia de locales, iluminación y ventilación de locales, medios de salida, protección contra incendios, servicios de salubridad, e instalaciones complementarias. El Consejo debe dictaminar sobre las alternativas de adecuación o flexibilización de la normativa aplicable con relación a cada propuesta.

c. Pueden realizarse construcciones en subsuelo con las limitaciones de cercanía a elementos estructurales y fundaciones que establezca la autoridad ferroviaria y hasta tres metros (3 m) de profundidad.

7.2.14.1.2.4 Disposiciones Particulares

Las construcciones bajo los viaductos deben cumplir con las siguientes disposiciones:

a. Tratamiento Paisajístico: los espacios libres que hubiera bajo viaducto y las zonas linderas al mismo deben ser tratadas con una propuesta integral de parquización e iluminación y, cuando corresponda, mobiliario urbano.

b. Cuando la distancia entre los fondos y/o laterales de parcelas situadas a un lado y al otro del viaducto permita la circulación peatonal de un ancho mínimo de cuatro metros (4 m) por fuera de la proyección vertical de los bordes laterales del viaducto, los muros se deben tratar arquitectónicamente y/o como fachadas vegetales, muros o cortinas verdes. En el caso de materializarse las aberturas previstas en el artículo 7.2.14.1.2.2 no se admite la colocación de letreros salientes.

7.2.14.1.3. Usos del Suelo

Se permite localizar en los sectores enumerados en 7.2.14.1, los usos establecidos en el artículo 3.17.2 sobre bajo viaductos ferroviarios.

En los sectores a.1), a.2), a.4), a.5), a.6), a.8), y b.1) pueden materializarse espacios para circulaciones y estacionamientos de cortesía como complementarios a usos permitidos en los bajo viaductos hasta un veinticinco por ciento (25 %) del espacio libre de ocupación fuera del bajo viaducto. Dicho estacionamiento no computa dentro de la superficie de ocupación del 7.2.14.1.1.

En los tramos específicos siguientes se permite además los usos enumerados a continuación:

a. Ferrocarril General Mitre:

a.3) Sector Mariscal JM de Sucre - La Pampa:

- Estación Intermedia para Transporte Público Urbano Automotor.
- Garaje para Ómnibus y Colectivos.

a.5) Sector del Bajo Viaducto sobre el túnel de Avenida Del Libertador: - Se admiten exclusivamente usos de espacio público.

a.7) Sector delimitado entre la Avenida Olleros y la línea de deslinde con la Parcela 0001, Manzana 149 Sección 23:

- Estación Intermedia de Transporte Público Urbano Automotor.
- Garaje para Ómnibus y Colectivos.

b. Ferrocarril General San Martín:

b.3) Sector del Bajo Viaducto sobre el Túnel de Avenida Dorrego: - Se admiten exclusivamente usos de espacio público.

2) En cada uno de los sectores especificados en 7.2.14.1. , pueden existir espacios de guarda y estacionamiento.

3) En cada uno de los sectores especificados en 7.2.14.1. , se propicia destinar el 10% de la ocupación admitida en el bajo viaducto para equipamiento de la Ciudad.

7.2.14.2 Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Corresponde a los espacios conformados por la proyección vertical de las Estaciones intermedias y sus adyacencias, correspondientes a las líneas ferroviarias General Mitre, General San Martín, Belgrano Sur y General Roca, en los sectores y/o tramos especificados en el artículo 7.2.14.2.1

7.2.14.2.1. Sectores y Delimitación

Los Bajo Viaducto en sector de Estaciones Ferroviarias son los siguientes:

a) Ferrocarril General Mitre

a.1) Estación Belgrano C - Sector comprendido entre Avenida Juramento y la calle Mariscal J.M. de Sucre.

a.2) Estación Lisandro de la Torre - Sector entre prolongación virtual de Avenida Federico Lacroze y Avenida Olleros.

b) Ferrocarril General San Martin:

b.1) Estación Villa Crespo - Sector entre Avenida Dorrego y Avenida Corrientes.

b.2) Estación Paternal - Sector entre Avenida Garmendia y prolongación virtual de Calle Punta Arenas.

b.3) Estación Palermo - Sector entre Avenida Santa Fe y calle Charcas.

b.4) Estación 3 de Febrero - Sector entre Avenida Del Libertador y Avenida Cerviño.

c) Ferrocarril Belgrano Sur:

c.1) Estación Dr. Antonio Sáenz - Sector entre la calle Enrique Ochoa y calle Fournier y/o calle Ramírez.

c.2) Estación Buenos Aires - Sector entre prolongación virtual de calle Lafayette y prolongación virtual de Calle Rochdale.

d) Ferrocarril Roca

d.1) Estación Yrigoyen. Sector entre calle Osvaldo Cruz y Villariño.

Los sectores se delimitan según planos siguientes: Ferrocarril Mitre, planos Nº 7.2.14.2 I a), Nº 7.2.14.2 II a); Ferrocarril San Martín, planos Nº 7.2.14.2 I b), Nº 7.2.14.2 II b) y Nº 7.2.14.2 III b); Ferrocarril Belgrano Sur, planos Nº 7.2.14.2 I c), Nº 7.2.14.2 II c) y Nº 7.2.14.2 III c); Ferrocarril Roca, planos 7.2.14.2 I d).

7.2.14.2.2 Parcelamiento

No se admite la subdivisión de las parcelas una vez asignadas a las estaciones.

No resulta de aplicación el artículo 4.1 “Cesiones de Espacio Público” del presente Código, sin perjuicio de las superficies que la Administración Nacional convenga ceder al Gobierno de la Ciudad.

Se puede sectorizar con el objeto de delimitar concesiones y permisos de uso.

Existiendo columnas de apoyo se deben tener en cuenta las normas de seguridad y mantenimiento, así como las servidumbres necesarias de acuerdo a artículo 7.2.14.2.3.1 inciso d).

7.2.14.2.3 Ocupaciones en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes

7.2.14.2.3.1 Criterios para la Ocupación en sectores de Estaciones Ferroviarias del Bajo Viaducto y áreas adyacentes

La ocupación en los sectores de estaciones ferroviarias del bajo viaductos y las áreas adyacentes se regula según las normas que a continuación se indican, y debe ser autorizada por la autoridad ferroviaria y el organismo competente de acuerdo a la particularidad de cada una de las localizaciones.

1) Se admite ocupación del cien por ciento (100%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores, según planos de delimitación correspondiente:

a) Ferrocarril Mitre

a.1) Sector comprendido entre Avenida Juramento y la calle Mariscal J.M. de Sucre – "Estación Belgrano C "

a.2) Sector entre Avenida Olleros y prolongación virtual Avenida Federico Lacroze. –"Estación Lisandro de la Torre "

b) Ferrocarril San Martin

b.3) Sector entre Avenida Santa Fe y calle Charcas – "Estación Palermo"

b.4) Sector entre Avenida Del Libertador y Avenida Cerviño – "Estación 3 de Febrero"

c) Ferrocarril Belgrano Sur

c.1) Sector entre la calle Enrique Ochoa y calle Fournier y/o calle Ramírez.- "Estación Dr. Antonio Sáenz"

c.2) Sector entre prolongación virtual de calle Lafayette y prolongación virtual de Calle Rochdale. "Estación Buenos Aires"

d) Ferrocarril Roca

d.1) Sector entre calle Osvaldo Cruz y Villariño * "Estación Yrigoyen"

2) Se admite, según planos de delimitación correspondiente, ocupación del treinta y cinco por ciento (35%) y setenta y cinco por ciento (75%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores:

b) Ferrocarril San Martin

b.1) Sector entre Avenida Dorrego y Avenida Corrientes – "Estación Villa Crespo"

3) Se admite, según planos de delimitación correspondiente, ocupación setenta y cinco por ciento (75%) y cien por ciento (100%) del bajo Viaducto de Estación en los siguientes sectores:

b) Ferrocarril San Martin

b.2) Sector entre Avenida Garmendia y prolongación virtual de calle Punta Arenas – "Estación Paternal"

7.2.14.2.3.2 Espacios Libres por fuera del Bajo Viaducto Ferroviario en sectores de estación.

No se admite la ocupación con edificabilidad por fuera de la proyección del viaducto correspondiente a la estación.

En la superficie de ocupación deben respetarse los espacios libres a requerimiento de la autoridad de seguridad ferroviaria.

Se admite la expansión de usos complementarios, no cubiertos, por fuera de la proyección del viaducto.

Se propicia la creación de corredores verdes, peatonales, ciclovías y bicisendas

7.2.14.2.3.3 Criterios Constructivos

La ejecución de construcciones cubiertas y/o semicubiertas o nuevos edificios, propias de las Estaciones y en correspondencia con las mismas, se debe ajustar a la normativa que a continuación se indica y a los requerimientos de los organismos competentes con el objetivo de permitir una integración del edificio con el entorno circundante y las actividades que en el mismo se permitan.

a) Línea de Edificación sobre calle transversal a la traza ferroviaria elevada coincidirá con la Línea Oficial de la vía pública respectiva.

b) Línea de Edificación Lateral: coincide con la proyección del borde lateral del viaducto. Cuando se proyecten recovas para tránsito peatonal en planta baja debe efectuarse un retiro mínimo de seis metros (6m), de la Línea de Edificación Lateral.

c) Cuando haya retiro lateral, el mismo debe ser provisto de solados, pudiendo combinarse con o sin cercas divisorias con espacios similares de parcelas linderas con espacios verdes públicos.

d) Altura de las construcciones: Se puede ocupar hasta una altura límite determinada por las restricciones de autoridad ferroviaria, a fin de permitir que una cuadrilla pueda realizar sus tareas de mantenimiento en las instalaciones del viaducto; las mismas deben ser independientes de la estructura del viaducto.

e) Iluminación: Con el objeto de cumplimentar con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación de los locales bajo viaducto en sectores de estación, se considera como espacio urbano a la franja no edificable del Área adyacente al viaducto, cuando sea de propiedad oficial y posea una dimensión mínima de seis metros (6m) requerida a ese efecto.

f) Las construcciones por debajo del viaducto en sectores de estación deben tratarse como un conjunto propiciando la unidad volumétrica, proponiendo la permeabilidad visual y de recorrido.

g) Cerramientos y envolventes de edificaciones adyacentes a Estaciones: Las fachadas con vista al viaducto ferroviario que sobrepasen la altura del mismo pueden permitir visuales hacia el exterior y el ingreso de luz natural mediante carpinterías de paño fijo. En caso de requerir sistemas de ventilación de locales con vistas al viaducto ferroviario, deben estar materializados por medio de rejillas fijas y/o ventilaciones forzadas para garantizar la seguridad de la infraestructura ferroviaria y sus equipamientos. No se permite la construcción de terrazas y/o balcones que miren hacia el sector de vías.

7.2.14.2.3.4 Disposiciones Particulares

Cuando la distancia entre los fondos y/o laterales de parcelas situadas a un lado y al otro del viaducto permita la circulación peatonal de un ancho mínimo de seis metros (6m) por fuera de la proyección vertical de los bordes laterales del viaducto, los muros deben ser tratados arquitectónicamente y/o como fachadas vegetales, muros o cortinas verdes.

Para el caso de la Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, debe darse intervención al organismo competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, en atención al Área de Protección Histórica APH7- Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca del Anexo II Áreas de Especiales Individualizadas de este Código Urbanístico.

7.2.14.2.4. Usos del Suelo

En los edificios de las estaciones ferroviarias destinadas al transporte de pasajeros, se admite localizar los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos (4), comprendidos en las Descripciones: “1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios”, “1.5 Alimenticios en general y gastronomía”, “1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta”, “1.7 Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta” y “1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal” del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) de su superficie cubierta, sin ocupar andenes ni medios de salida, donde queda prohibida toda actividad que dificulte el traslado y la libre circulación de los pasajeros.

No se permiten los usos de la Categoría 1. Comercial, Descripción 1.4. Comercio Minorista de productos de abasto y alimenticios, el Rubro 1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña; Descripción 1.8. Comercio Minorista excluido como uso principal, los Rubros 1.8.37. Gas envasado y 1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs.

7.2.15 Áreas de Desarrollo Urbano Especial

Corresponde a parcelas o manzanas que son objeto de Convenio Urbanístico.

Se delimitan en el Anexo III "Atlas" y en el Anexo IV "Planchetas de Edificabilidad y Usos".

Su normativa aplicable se define para cada caso en particular y se encuentra en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas."

Título 8. Lineamientos para la reurbanización de Barrios Populares.

8.1. Principios rectores.

El Régimen de Integración Socio Urbana de los Barrios Populares está determinado por Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana. En ese marco, los procesos de reurbanización e integración Social, Urbana y Productiva de los barrios populares de la Ciudad deben desarrollarse siguiendo los siguientes principios rectores que allí se determinan:

a. Reurbanización e integración social, urbana y productiva: El Estado promoverá procesos de reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva de los barrios populares de la Ciudad a través de un conjunto de acciones progresivas y sostenidas en el tiempo, integrales, participativas, con énfasis en la perspectiva de género, diversidad, ambiental y de discapacidad, orientadas al mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A tales fines intervendrán los organismos competentes de acuerdo a sus responsabilidades primarias y específicas otorgadas.
b. Gestión participativa: Los procesos de integración socio urbana se desarrollarán mediante dispositivos de participación de los habitantes, representantes, organizaciones territoriales, sociales y de la sociedad civil de los barrios populares a través de espacios participativos formales para todas las etapas del proceso de integración socio-urbana.
c. Radicación: Se promoverá la radicación de los habitantes del barrio que acrediten permanente residencia en su barrio.
d. Habitabilidad: se promoverán acciones tendientes a garantizar condiciones básicas de seguridad estructural, acceso a servicios esenciales, funcionalidad y accesibilidad, promoviendo entornos saludables y seguros para sus habitantes.
e. Regularización Dominial: Se promoverán acciones tendientes a la seguridad y la regularización de la tenencia de la tierra.
f. Perspectiva de género y diversidad. Las intervenciones en los barrios populares se diseñarán incorporando la perspectiva de género de manera transversal e integral.
g. Perspectiva de discapacidad: Las intervenciones en los barrios populares se diseñarán incorporando la perspectiva de discapacidad de manera integral.
h. Perspectiva ambiental. Las intervenciones en barrios populares se planificarán desde una perspectiva ambiental, promoviendo el saneamiento del entorno, la mejora de los sistemas de drenaje pluvial y cloacal, y la gestión adecuada de residuos como fomentando la creación y recuperación de espacios verdes.

8.2. Acciones e instrumentos para la Reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva:

Los procesos de reurbanización e integración social, urbana, cultural y productiva de los barrios populares de la Ciudad deben desarrollarse siguiendo un conjunto de acciones orientadas al mejoramiento y construcción de nuevas viviendas, ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios públicos, la mitigación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas, el reparcelamiento urbano, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

a) Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU). A fin de alcanzar los objetivos del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana resultan de aplicación los Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística del Título 10 del Código Urbanístico. Se elaborará un plan integral para la ejecución del proyecto urbano que podrá incluir construcción de vivienda nueva, apertura de calles y pasajes, provisión de equipamiento urbano y equipamiento comunitario, la mejora y consolidación del espacio público, la provisión de infraestructura de servicios públicos, el mejoramiento de viviendas existentes, la reconfiguración de las manzanas existentes y su posterior regularización dominial. Además, incluirá la realización de acciones concretas que prioricen el desarrollo de actividades productivas y económicas de los habitantes. Dicho Plan se realizará con la intervención de la Mesa de Gestión Participativa.

b) Mesas de Gestión Participativa (MGP). A través del PIRU, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires instrumentará la Mesa de Gestión Participativa con el objeto de garantizar e instrumentar la participación activa de los vecinos del barrio en todas las etapas del proceso de reurbanización. La MGP estará conformada por el organismo competente en materia de procesos de integración socio urbana y todos aquellos organismos gubernamentales locales o nacionales que el mismo determine necesario convocar, como así también organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el mismo, quienes podrán expresar su voz y participar activamente en el ámbito de la misma. La MGP estará coordinada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del organismo competente. Cada MGP elaborará un reglamento para establecer el funcionamiento, la conformación, las funciones y competencias de cada participante. Será objeto de tratamiento en la MGP el desarrollo de las etapas de diagnóstico, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU. El GCBA deberá informar a la MGP el avance del diagnóstico, la evolución de las diferentes etapas del proceso y los resultados e impactos de las medidas que se apliquen.

c) Relevamientos y registros. Con el objetivo de producir un diagnóstico para planificar las acciones necesarias, el organismo competente en conjunto con la MGP definirán los instrumentos de registro necesarios y la metodología de ejecución en cada caso. Estos registros incluyen: censo poblacional territorial específico, relevamiento social y técnico de las

viviendas, relevamiento de la infraestructura existente, relevamiento de actividades productivas y económicas, relevamientos de agrimensura y otros que sean necesarios para la planificación y ejecución del PIRU.

d) Infraestructuras, servicios, espacios públicos, equipamientos comunitarios y transporte. En el marco del Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, los proyectos de integración socio-urbana, estarán sujetos a la viabilidad técnica, ambiental y económica y a criterios de planificación urbanística y el marco legal propio de la jurisdicción, con el objeto de generar condiciones tendientes a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes. Se promoverán acciones coordinadas con los organismos competentes nacionales y locales con el objeto que los habitantes de los barrios populares identificados en el marco de los proyectos jurisdiccionales de inversión de tengan acceso a los servicios públicos básicos.

8.3. Normas generales

La norma general regula a todos los barrios identificados como UBP.

Las leyes de cada barrio definen su norma urbanística particular en el “Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas” de este Código Urbanístico.

8.3.1. Carácter.

Reurbanizaciones con actividades residenciales de densidad baja, media o alta según las características urbanas de cada barrio, con usos mixtos productivos y comerciales de carácter barrial, y equipamiento público y comunitario, compatibles con la vivienda.

8.3.2. Delimitación.

Según las delimitaciones indicadas para cada barrio Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas - Urbanizaciones de Barrios Populares (UBP).

8.3.3. Indicadores urbanísticos

Las Urbanizaciones de Barrios Populares se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se les oponga.

8.3.4. Parcelamiento, subdivisión y vía pública.

El parcelamiento se rige por las normas que se fijen en las leyes de cada barrio. Las trazas y superficies destinadas a la vía pública deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y facilitar el acceso a los servicios mínimos de seguridad pública.

8.4. Urbanizaciones de Barrios Populares.

Las Urbanizaciones de Barrios Populares (UBP) son aquellas que se corresponden con los polígonos de los barrios populares identificados en el Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas y de los conjuntos habitacionales construidos en los procesos de reurbanización de la Ciudad.
Su regulación se define específicamente y se encuentra en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas A (UBP A).
Pertenecen a los barrios populares que poseen una ley de reurbanización, que iniciaron el proceso de integración y están reconocidos en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas", con sus respectivas normas urbanísticas.

8.4.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B).
Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización, pero están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C).
Pertenecen a los conjuntos habitacionales que fueron construidos por la reubicación de barrios populares y están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

8.4.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D).
Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización y no están identificados en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas y se encuentren identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares."
(Título 8 sustituido por el artículo 86 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

Título 9 Protección Patrimonial e Identidad

9.1 Obligación de Proteger

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios

9.1.1. Áreas de Protección Patrimonial (APH y AE)

Las Áreas de Protección Patrimonial, constituidas por las Áreas de Protección Histórica (APH) y las Áreas de Arquitectura Especial (AE), son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, simbólicos y/o ambientales poseen características diferenciales de alto significado patrimonial y por lo tanto merecen tratamiento de protección.

Estos espacios pueden referirse a un área de la ciudad, a una parcela, a un espacio dentro de una parcela y a uno o varios objetos.

Las Áreas de Protección Patrimonial se encuentran identificadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

9.1.1.1. Áreas de Protección Histórica

Las Áreas de Protección Histórica son espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico culturales, arquitectónicos, singulares y/o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra diversidad cultural. Las mismas se encuentran reguladas en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas" que forma parte integrante del presente Código.

9.1.1.1.1. Nuevas Áreas de Protección Histórica

Se establecen los siguientes espacios como ámbitos de regulación patrimonial:

- Entorno Palacio de Correos en donde se destacan edificios que merecen protección especial. Edificios singulares: Palacio de Correos, Bolsa de Comercio (edificio antiguo), edificio Mihanovich.
- Plaza Roberto Arlt, Iglesia y Tiendas San Miguel (Esmeralda, Rivadavia, Bartolomé. Mitre, Suipacha).
- Vuelta de Rocha.
- Transbordador.
- Barrio La Colonia (Cachi, Diógenes Taborda, José Cortejarena, Andrés Ferreyra).
- Palacio de Aguas Argentinas y Normal N° 1 (Ayacucho, Viamonte, Junín, Paraguay).

- Corredor Luis María Campos entre Olleros y Av. Dorrego. (APH 39). Edificios singulares: San Benito de Palermo, Colegio Esclavas, Hospital Militar, Regimiento de Granaderos.
- ~~Barrio Los Andes (Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva). (APH 47).~~ (Artículo 9.1.1.1.1 - Barrio Los Andes suprimido por **el artículo 138 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**
- Plaza Irlanda y entorno. (APH 25). Edificios singulares: Colegio, Iglesia Nuestra Sra. Buenos Aires.
- Seminario Conciliar (José Cubas, Concordia, Gabriela Mistral, Fernández de Enciso). (APH 24).
- Estación Villa Lugano del Ferrocarril. (APH 35).
- Barrio Parque Patricios. (APH 33).

9.1.1.2. Áreas de Arquitectura Especial (AE)

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

Son áreas que por el carácter histórico-cultural, tradicional o ambiental que ya poseen son objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos y los planos singulares según corresponda.

La tipología edilicia para las parcelas comprendidas en estas Áreas se rige según sus normas especiales establecidas en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”. En caso de no contar con normas especiales rigen las disposiciones generales del Título 4 que no se opongan al carácter de dicha Área.

Los Usos del Suelo se determinan para cada caso de conformidad a las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo.

9.1.2. Catalogación

La catalogación constituye el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración.

A través de la catalogación se determina la normativa que regula cada edificio catalogado y su nivel de protección.

9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo.

El procedimiento de Catalogación se inicia: por el Poder Ejecutivo, de oficio, a petición de parte o del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales; o por el Poder Legislativo. La inclusión de edificios en el Catálogo Definitivo se realiza por el Poder Legislativo.

El Poder Ejecutivo lleva un registro de los edificios con catalogación definitiva y de catalogación preventiva.

No se pueden catalogar edificios ubicados en vías sujetas a ensanche o apertura.

Se puede proponer la catalogación de edificios ubicados en vías sujetas a Línea de edificación Particularizada, debiendo incluir el trámite del Procedimiento establecido en el presente artículo, un informe actualizado de los organismos competentes en materia de planificación urbana y transporte y tránsito.

Este procedimiento se reglamenta por el Poder Ejecutivo.

(Artículo 9.1.2.1 sustituido por el artículo 91 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

9.1.2.1.1 Catalogación Preventiva.

El Poder Ejecutivo, con consulta previa del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, puede incluir edificios en el catálogo preventivo.

Los particulares pueden recurrir dicha catalogación de conformidad a la normativa que regula los procedimientos administrativos.

La catalogación preventiva se notifica fehacientemente a los titulares de la parcela objeto de catalogación y de las parcelas linderas a la misma.

Una vez firme el acto administrativo, el Poder Ejecutivo remite el proyecto de Ley de catalogación al Poder Legislativo.

Una vez incluido en el catálogo preventivo el Organismo Competente debe denegar cualquier pedido de demolición total que se le someta hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo Definitivo o se desestime la inclusión preventiva.

Durante la vigencia de la catalogación preventiva se permiten las obras estipuladas por los grados de intervención según artículo 9.1.3.2.2.1 para el nivel de protección correspondiente.

La catalogación preventiva decae cuando se sanciona la Ley que cataloga de forma definitiva el bien.

Cuando no se haya sancionado la catalogación definitiva, la catalogación preventiva caduca en el plazo de cuatro (4) años desde su notificación.

(Artículo 9.1.2.1.1 sustituido por el artículo 92 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

9.1.2.1.2 Catalogación Definitiva

La catalogación definitiva se inicia en el Poder Legislativo de la Ciudad de Buenos Aires con el ingreso del correspondiente proyecto de Ley.

Los inmuebles con catalogación definitiva se incluyen en el Anexo I “Catálogo”, de conformidad al artículo 9.1.2.3. del presente Código.
La revisión de inmuebles incluidos en el Catálogo es dispuesta por el Poder Legislativo.

9.1.2.2. Criterios de Valoración

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración: Criterio Urbanístico: Refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
Criterio Histórico – Cultural: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
Criterio Singular: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.
Criterio Ambiental: Conjunto de parámetros que permiten determinar el valor del inmueble dentro del contexto paisajístico en que se inscribe. También se aplica a los inmuebles que contribuyen a la definición de un paisaje cultural urbano.
Los criterios de valoración de un bien deben aparecer en la ficha de catalogación.
Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

9.1.2.3. Catálogo

El Organismo Competente mantendrá actualizado un Registro de Bienes Catalogados de la Ciudad, en el cual se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble catalogado.
Se incorporarán todos los inmuebles catalogados sean éstos singulares o se encuentren dentro de Áreas de Protección Patrimonial a partir de su valoración. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos.
Las constancias serán públicas y la incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria.
El Anexo I “Catálogo de Inmuebles Protegidos” de este Código contiene el listado de inmuebles catalogados, que se encuentra tanto en APH como fuera de ellas de forma individual (Catalogados Singulares).

9.1.3. Formas de Protección

Las Formas de Protección Patrimonial se clasifican en general y especial.

9.1.3.1. Protección General

Los bienes localizados en las APH, no incluidos en nivel de protección especial alguno, tendrán que respetar los indicadores de edificabilidad del Área de Protección Histórica en que se sitúen.

El plano de cada APH establecerá áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de Protección Patrimonial.

9.1.3.2. Protección Especial

La Protección Especial es ambiental o edilicia y es fijada por las normas urbanísticas específicas.

Cualquier intervención edilicia y/o en el espacio público, localización de usos, instalación o cambio de iluminación, anuncios y toldos en predios de propiedad privada o pública que posean alguna forma de protección especial edilicia o ambiental requiere de la autorización del organismo competente.

9.1.3.2.1. Protección Especial Ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial y ambiental, de la presencia en cantidad y calidad tanto de edificios de valor histórico como de elementos físico-naturales que favorecen la protección y restauración de la biodiversidad y la calidad ambiental del hábitat urbano construido, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada.

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, biodiversidad, paisaje, 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, contemplación, esparcimiento y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

Nivel 2 “Ámbitos preconsolidados”:

Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales, definidos en el Nivel 1 “Ámbitos consolidados”, 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.

Nivel 3 “Ámbitos potenciales”:

Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1 “Ámbitos consolidados” en forma incompleta y/o no integradas y que resulta necesario resguardar de forma preventiva hasta revitalizar sus funciones.

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 área favoreciendo ciclos e intercambio entre áreas ambientales consolidadas o en proceso de consolidación.

(Artículo 9.1.3.2.1 sustituido por el artículo 93 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia

Se protegerá el edificio según su nivel de Protección y en la parcela aquellos elementos, tanto paisajísticos como ornamentales, que constituyan al conjunto patrimonial.

Las protecciones edilicias se clasifican en los siguientes niveles:

a. Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico-cultural y/o arquitectónico los han constituido en hitos urbanos, que los hacen merecedores de una protección integral.

   Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

b. Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, 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.

c. 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.

9.1.3.2.2.1. Criterios generales de intervención en edificios catalogados

Las intervenciones en edificios catalogados deben considerar los siguientes criterios:

a) Autenticidad e Integridad del bien: Toda intervención debe potenciar y mantener el valor integral del edificio. Los elementos significativos deben repararse y/o restaurarse. En caso de sustitución o reemplazo de los elementos o piezas incorporados deben ser identificados, fechados y marcados para distinguirse de los originales a efectos de no falsificar el edificio considerado como testimonio. Se permite la incorporación de elementos de carácter contemporáneo siempre que no perturben la armonía del conjunto y, en los casos en que se entienda que pueda contribuir a su diversidad y enriquecimiento.

En particular las instalaciones de seguridad e iluminación deben expresar con claridad su contemporaneidad y sentido funcional. El significado cultural de un bien como testimonio histórico se basa principalmente en su sustancia material original o significativa y/o en sus valores intangibles que definen su autenticidad.

Cambios posteriores que hayan adquirido su propia significación cultural deben ser reconocidos y considerados en la toma de decisiones sobre su conservación.

Se debe identificar y registrar en la documentación de la obra todos los elementos contemporáneos que se incorporen cuidando la integración armónica entre lo original y lo agregado.

b) Reversibilidad: Las intervenciones y técnicas de tratamiento deben permitir en el futuro un reemplazo por una aplicación tecnológica superior que pueda ser reversible. Las instalaciones, las técnicas constructivas y los materiales de la obra de intervención deben ser compatibles con lo existente.

c) Materiales: Debe recuperarse la mayor cantidad de materiales y dispositivos originales significativos en condiciones de ser conservados.

d) Investigación: Previo a toda intervención se debe realizar un análisis de desajustes y patologías e identificarse cualquier daño visible o invisible. La investigación del estado de situación, grados de deterioro de los materiales y todos los componentes de un bien patrimonial debe ser llevada a cabo por profesionales competentes. Se deben utilizar métodos no destructivos y reducirse al máximo las técnicas invasivas con el objetivo de preservar el bien patrimonial.

e) Documentación: Se debe registrar el estado inicial, la intervención a ejecutar y el estado final.

9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención

En función de los tres niveles de protección definidos en el artículo 9.1.3.2.2 del presente Código se establecen cuatro grados de intervención.

Los edificios podrán ser intervenidos según su nivel de protección por los grados de intervención que a continuación se indican, de conformidad a la norma que estableció su catalogación.

Los edificios con protección integral pueden ser objeto del grado de intervención 1 y obras no preferentes del grado de intervención 2.

Los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención 1 y 2 y obras no preferentes del grado de intervención 3.

Los edificios con protección cautelar pueden ser objeto de los grados de intervención 1, 2, 3 y 4.

a) 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 debe realizar la consulta al Organismo competente.

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, entrepisos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admiten trabajos de consolidación y mantenimiento.

b) 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 tipológicos 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. El tratamiento de fachadas debe 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 deben alterar la composición de sus partes ni su esquema original; deben integrarse armónicamente con el conjunto siendo deseable la distinción de 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. En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, deben tener 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 deben tratarse arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

Se permite la modificación y/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.

Se permite el cambio de destino en aquellos locales que ventilan a patios construidos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente código.

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.

c) 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 modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas.

Características:

Se podrán realizar todas las obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.

Las modificaciones sobre las fachadas deben ser realizadas de modo armónico con la composición original de las mismas.

Ampliación de superficie interior por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deben retirarse de las fachadas y muros de manera de permitir el accionar de las carpinterías originales.

Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración del Organismo Competente si se producen mejoras en condiciones de iluminación y ventilación, 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.

d) Grado de intervención 4: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación y/o reforma del espacio interior, y del volumen del edificio.

Características:

Se permiten todas las obras enunciadas en los Grados de intervención 1, 2 y 3.

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen debe respetar los criterios establecidos según el Nivel de Protección y la conformación del edificio, integrándose de un modo armónico con el conjunto, los elementos componentes del mismo y de su entorno construido.

Para la determinación de la morfología y el emplazamiento de nuevos volúmenes se debe considerar:

- La Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada donde se emplaza el edificio catalogado.
- El grado de consolidación del tejido circundante, de acuerdo a la definición de “edificio consolidado” del artículo 1.4.3 del presente Código.
- La integración o no del edificio catalogado como parte de un conjunto de edificios protegidos.

- La relación del edificio catalogado con los edificios linderos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.1.4 y el artículo 3.6 del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del presente Código.
- La tipología edilicia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.5 del presente Código.
- La tipología arquitectónica o relación espacio-funcional.
- La armonización con elementos del coronamiento, tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general, siendo recomendable que los nuevos volúmenes se retiren de el/los plano/s de fachada del bien protegido y que se evite la inclusión de elementos de remate en estas nuevas construcciones.
- En todos los casos la fachada existente del bien protegido debe conformar paramento de cierre de un local habitable
- Una proporción óptima entre la altura del nuevo volumen por sobre el edificio catalogado de máximo dos (2) veces la altura del bien protegido, sin superar la altura máxima ni el plano límite definidos por las normas urbanísticas aplicables a la parcela.
- En las fachadas de nuevos volúmenes se debe considerar el carácter y la fisonomía del edificio protegido, así como la estructuración de su fachada, a saber: cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas, pudiendo asimilarse a algunas de las líneas predominantes. Similar consideración debe realizarse al elegirse los colores de pintura de fachadas.
- No se admitirán 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.
- En la fachada del nuevo volumen no son de aplicación el artículo 6.3.2 incisos a) y b) ni el artículo 6.3.3 del presente Código. Pueden conformarse expansiones únicamente hacia el interior de la Línea de Edificación adoptada.

Cuadro de Grados de Intervención según Nivel de Protección Edilicia.

9.1.3.2.2.3. Demolición de edificios catalogados

Se prohíbe cualquier demolición total o parcial de edificios con catalogación preventiva o definitiva que no se ajuste a lo regulado por los artículos 9.1.3.2.2.1 y 9.1.3.2.2.2 del presente Código.

Quienes demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes del Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste debe ser verificado por el Organismo Competente en materia de Auxilio y Emergencias quien debe evaluar el peligro y determinar la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma previa al Organismo Competente en materia de Protección Patrimonial, quien debe intervenir en todos los casos, salvo si se tratase de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

9.1.4. Proximidad de Edificios Catalogados

En parcelas adyacentes a edificios catalogados se requiere la autorización del Organismo Competente en lo que respecta al tratamiento de volúmenes a construirse, fachadas, medianeras y contexto patrimonial.

9.1.4.1. Criterios para la intervención en proximidad a edificios catalogados

La intervención en parcelas adyacentes a edificios catalogados se guiará por los siguientes principios:

a) Integración urbana y con el contexto patrimonial: Ningún edificio puede contrariar el carácter y la fisonomía del paisaje urbano conformado por piezas protegidas y obras nuevas, cualquiera sea la morfología y expresión arquitectónica que se adopte. Toda obra nueva debe integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

b) Autenticidad: No se admiten construcciones imitativas de estilo, permitiendo actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

9.1.4.2 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección integral o estructural

En parcelas adyacentes a edificios con nivel de protección integral o estructural, las nuevas construcciones deben realizar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) de la L.D.P con el edificio protegido, a partir de la altura de la fachada del mismo. Dicho retiro se considera espacio urbano y debe conformar fachada.

9.1.4.3 Edificabilidad en linderos a edificios catalogados con nivel de protección cautelar

La intervención en parcelas adyacentes a edificios con catalogación cautelar requiere la autorización del Organismo Competente.

Para la determinación de la morfología y emplazamiento de volúmenes en parcelas adyacentes a edificios con protección cautelar, se debe considerar:

- La integración o no del edificio catalogado como parte de un conjunto de edificios protegidos.
- La tipología edilicia del edificio catalogado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.5 del presente Código.
- Las posibilidades de modificación, por aumento de volumen del edificio catalogado.
- La armonización con elementos del coronamiento del edificio catalogado, tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general.

9.1.5. Rehabilitación

La rehabilitación es aplicable a edificios existentes construidos según los planos aprobados con anterioridad al 1 de mayo de 1977.

Dichos edificios no deberán tener construcciones antirreglamentarias, ni haberse construido en virtud de normas particulares. En caso de contar con obras antirreglamentarias las mismas deberán ser retrotraídas a dicha situación de conformidad a la normativa de Edificación.

Los requisitos para optar por este régimen se definirán por el Poder Ejecutivo.

Quedan excluidos de la rehabilitación:

Los edificios catalogados de conformidad al artículo 9.1.2;

Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional N° 12.665 y sus modificatorias;

Los edificios que se encuentren protegidos dentro de la U32.

9.1.5.1 Intervenciones relativas al uso

En los edificios existentes comprendidos en el artículo 9.1.5 podrán desarrollarse las obras y acciones detalladas en la normativa de edificación para la localización de los usos permitidos.

Cuando estos edificios se localicen en Áreas de Protección Histórica o en Urbanizaciones Determinadas se deberá tener en consideración las normas particulares de cada Área conforme al Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" y la saturación de usos de conformidad al artículo 3.1.

Los requerimientos de carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros, guarda y estacionamiento, no serán exigibles si esos usos no están previstos en el edificio existente, y no se altera una superficie mayor al cincuenta por ciento (50%) en el piso bajo.

Respecto de las actividades para las que se requiera ubicación sobre la Red de Tránsito Pesado, el Organismo Competente determinará en cada caso la conveniencia o no de la localización propuesta.

9.1.6. Promociones para bienes protegidos

El Poder Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas.

9.1.6.1. Desgravaciones tributarias

Las Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados podrán significar hasta un cien por cien (100%) del impuesto inmobiliario y tasa retributiva de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Nivel de protección: Cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
- Cuantía de la intervención: Cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
- Protección ambiental: Por encontrarse en áreas de protección ambiental, tendrá preferencia en cuanto al porcentaje de desgravación.
- Usos: Se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del setenta por ciento (70%), aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten beneficiosos para el área.

- También se otorga la desgravación total para titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Delineación y Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.

Aquellos propietarios de edificios catalogados que realizaran obras para su rehabilitación o puesta en valor podrán presentarse ante el Organismo Competente para solicitar la exención de revalúo por un término de cinco (5) años. Esta exención como así también las desgravaciones previstas en este punto serán incorporadas en las modificaciones que se efectúen en las normativas Fiscal y Tarifaria.

9.1.6.2. Donaciones

Las intervenciones en edificios protegidos podrán beneficiarse con donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros.

9.1.6.3. Préstamos y Subvenciones

Los emprendimientos en edificios protegidos podrán beneficiarse con líneas de crédito y/o subvenciones otorgadas por cualquier tipo de entidades nacionales o internacionales, públicas o privadas.

9.1.6.4. Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC)

Los recursos del “Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados” (FEREC) provendrán de:

a. Del quince por ciento (15%) de la recaudación que obtenga la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) por concepto de Derechos de Delineación y Construcción en el ámbito de toda la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
b. De los fondos que provengan de las partidas que específicamente destine el presupuesto anual a tales efectos;
c. De los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras con destino a la protección patrimonial;
d. De Donaciones o legados que los particulares instituyan al Fondo como beneficiario;
e. De la recaudación obtenida por Transferencia de la Equivalencia de Capacidad Constructiva;
f. De los fondos que se recauden por instrumentos de captación por mayor valorización de inmuebles y se destinen al FEREC.

9.1.6.4.1. Destino de los Fondos

Los Fondos ingresados de conformidad a los incisos a), b), c), d) y f) del artículo 9.1.1.5.5 se destinarán para la recuperación, mantenimiento y puesta en valor de bienes patrimoniales y sus contextos urbanos.

Los Fondos ingresados de conformidad al inciso e) se destinarán de la siguiente manera:

- El cincuenta por ciento (50%) de lo recaudado será asignado al propietario en calidad de aporte no reembolsable con el fin de poner en valor el inmueble debiendo certificar las obras de mantenimiento y rehabilitación realizadas en el edificio catalogado con estos fondos. Se otorgará en un anticipo y hasta tres (3) desembolsos, de acuerdo al avance de la obra, con un plazo máximo de nueve (9) meses (prorrogables por otros tres meses). El anticipo no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de los fondos asignados para este fin.
- El treinta por ciento (30%) de lo recaudado se destinará al propietario del inmueble catalogado en calidad de aporte no reembolsable, el cual se transferirá una vez que certifique las obras de mantenimiento y puesta en valor del edificio catalogado.
- El veinte por ciento (20%) permanece en el FEREC para atender a la recuperación, mantenimiento y puesta en valor de bienes patrimoniales y sus contextos urbanos.

9.1.7. Vestigios Arqueológicos y Restos Paleontológicos.

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran vestigios arqueológicos o restos paleontológicos, deben informar de su existencia, para su registro y catalogación. El Organismo Competente en materia de fiscalización y control de obra puede aplicar una medida precautoria y debe dar aviso al Organismo Competente en materia de Cultura.

A fin de garantizar la protección de potenciales hallazgos, los propietarios de aquellas parcelas que se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 9.1.7 como Zonas de Riesgo Arqueológico, cuentan con el asesoramiento técnico del Organismo Competente en materia de Cultura, para la toma de conocimiento de buenas prácticas y protocolos a seguir en caso de iniciarse obras de construcción.

En caso de determinarse por el Organismo Competente que se trata de un vestigio arqueológico o resto paleontológico, se establecerán las modificaciones al proyecto para el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario a través de alguno de los instrumentos de desarrollo territorial del Título 10 del presente Código.

9.2. Urbanizaciones Determinadas (U)

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

Su regulación se define específicamente y se encuentra en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, formando parte integrante del presente Código y manteniendo su misma validez.

9.2.1. Nuevas Urbanizaciones Determinadas

Se establece como nuevas urbanizaciones determinadas las siguientes áreas:

1. Isla Demarchi

2. Ribera del Barrio de La Boca

Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

10.1. Capacidad Constructiva Adicional

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) es un instrumento de promoción que busca fomentar el equilibrio urbano a través de la revitalización de áreas y de la puesta en valor de los edificios catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) corresponde a la cantidad de metros cuadrados generados por el/los proyecto/s Emisor/es ubicados en el Área de Desarrollo Prioritario Sur; y/o la cantidad de metros cuadrados generados por el/los Proyecto/s Emisor/es Catalogado/s.

Se genera Capacidad Constructiva Adicional por el/los Proyecto/s Emisor/es cuando:

a) Se ejecute una obra nueva en los polígonos identificados en el Plano Nº 10.1 o en manzanas de parcela única dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur definido en el Artículo 7.2.13.1 de este Código; o

b) Se ejecute una obra de puesta integral en valor de inmuebles catalogados y listados en el Anexo I “Catálogo de Inmuebles Protegidos” del presente Código;

La Capacidad Constructiva Adicional puede ser aprovechada por:

a) una Parcela Receptora que cumpla con lo estipulado en el artículo 10.1.3. “Parcelas Receptoras”.

b) regímenes promocionales que se establezcan respecto del Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable

En el caso de que la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor exceda el volumen pasible de recepción conforme a los parámetros establecidos en los artículos 10.1.3.1. y 10.1.3.2 del presente Código, los metros cuadrados excedentes no resultan ejecutables ni acumulables para ser utilizados a futuro.

Las parcelas objeto de Convenio Urbanístico aprobado por la Legislatura no pueden aplicar el instrumento de C.C.A ni como Parcela Receptora ni como Proyecto Emisor.

10.1.1. Certificado de Capacidad Constructiva Adicional

El Certificado de C.C.A. es el documento por medio del cual el Organismo Competente determina:

- La cantidad de metros cuadrados de C.C.A. generados por el/los Proyecto/s Emisor/es ubicados en el Área de Desarrollo Prioritario Sur; y/o la cantidad de metros cuadrados de C.C.A. generados por el/los Proyecto/s Emisor/es Catalogado/s;
- Los lineamientos urbanísticos y morfológicos aplicables a la Parcela Receptora, cuando corresponda.

Los titulares de Proyectos Emisores pueden solicitar el Certificado de C.C.A. que certifiquen la cantidad de metros cuadrados de C.C.A. generados por su proyecto de conformidad al artículo 10.1.1.

La solicitud del Certificado de C.C.A. debe ser realizada por los titulares de dominio representados por profesionales competentes en la materia. Estos profesionales son responsables por la veracidad y exactitud de los datos y cálculos.
El cálculo de C.C.A. se verifica y certifica por el Organismo Competente.

10.1.2. Procedimiento y Registro de Documentación

El procedimiento para la transferencia de Capacidad Constructiva Adicional se lleva a cabo de conformidad a las siguientes reglas:

10.1.2.1 Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela

a) Inicio de Obra: A los fines del inicio de las obras de la Parcela Receptora, se debe acreditar el inicio de las obras de la Parcela Emisora.
b) Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de completamiento de la losa sobre planta baja en la Parcela Receptora, se debe acreditar la finalización de las obras del Proyecto Emisor Catalogado.
c) Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de trabajos constructivos relativos a la finalización de la mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, condiciones de iluminación y ventilación, y la correspondencia en general de la obra respecto al plano Registrado de obra de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil y Certificado Final de Obra Civil del/de los Proyecto/s Emisor/es ubicado/s dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur y/o el plano registro de conforme y certificado final de obra civil o regularización de la obra para la puesta en valor de los Proyectos Emisores Catalogados acorde al plan de trabajo aprobado.
d) Fin de Obra: Para la obtención del plano de registro de la Mensura Particular y División en propiedad Horizontal y del plano de registro de conforme y certificado final de obra civil de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Registro de Documentación Conforme a Obra de Obra Civil y Certificado Final de Obra Civil del/de los Proyecto/s Emisor/es ubicado/s dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur y/o el plano registro de conforme y certificado final de obra civil o regularización de la obra para la puesta en valor de los Proyectos Emisores Catalogados acorde al plan de trabajo aprobado.
e) El Organismo Competente solicita la inspección de las obras en ejecución de los Proyectos Emisores y Parcelas Receptoras a los fines de verificar el cumplimiento de los puntos a), b) y c).

10.1.2.2 Transferencia a través de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digitales (C.C.C.A.D.)

Los titulares de Proyectos Emisores pueden solicitar la emisión de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional Digital

La Capacidad Constructiva Adicional se inscribe en el Registro Público de Capacidad Constructiva Adicional.

El Registro y el procedimiento para la inscripción se reglamenta por el Poder Ejecutivo.

A solicitud del titular del Proyecto Emisor el Registro emite Certificado Digital de Capacidad Constructiva Adicional para su disposición.

La capacidad constructiva adicional certificada se aprovecha por quien adquiera un C.C.C.A.D. a los fines del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable de conformidad a lo establecido en las normas fiscales y tributarias.

10.1.3. Proyectos Emisores de C.C.A.

Los Proyectos Emisores de C.C.A. son aquellos ubicados en los polígonos determinados en el artículo 10.1.3.1.1 e identificados en el Plano Nº 10.1 dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur definida en el Artículo 7.2.13.1 de este Código (ADPS), en los inmuebles catalogados y listados en el Anexo I - Catálogo de Inmuebles Protegidos del presente Código y los emisores regulados en el artículo 10.13 Áreas de Promoción de Espacios Verdes.

10.1.3.1. Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur

Los Proyectos Emisores se localizan dentro de los polígonos identificados en el Plano N° 10.1 o en manzanas de parcela única dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur.

Corresponden a edificios de obra nueva que agoten su capacidad constructiva y destinen un mínimo del sesenta por ciento (60%) de su superficie edificable a usos de vivienda colectiva, sin superar un treinta por ciento (30%) de espacios comunes; pudiendo destinar el porcentaje restante a otros usos, siempre que la planta baja cuente con todas sus fachadas activas.

No se consideran como Proyectos Emisores aquellos ubicados en Unidades de Edificabilidad correspondiente a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0), en pasajes regulados por el artículo 4.1.20 “AE26 – Pasajes de la Ciudad” del Anexo II del presente Código, en Urbanizaciones Determinadas que sean asimilables a las mencionadas Unidades de Edificabilidad, en Equipamientos Especiales (EE), en Urbanizaciones Futuras (UF).

La C.C.A. generada por los Proyectos Emisores varía en relación a los usos proyectados en éstos:

a) Edificio destinado a vivienda colectiva genera el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados de la superficie proyectada.

b) Edificio destinado a vivienda colectiva que destine hasta un cuarenta por ciento (40%) a otros usos genera metros cuadrados adicionales según las siguientes reglas:

b1) el uso vivienda colectiva computa por el cien por ciento (100%) de los metros generados correspondiente a dicho uso;

b2) los demás usos computan por el cuarenta por ciento (40%) de los metros generados correspondiente a dichos usos.

En caso de que el Proyecto Emisor se localice dentro del Polígono Constitución, la C.C.A. generada se multiplica por un factor de uno punto uno (1.1).

10.1.3.1.1 Polígonos Emisores de C.C.A.

Los Polígonos Emisores están delimitados según se indica a continuación:

- Polígono La Boca: comprendido por la Av. Don Pedro de Mendoza, calle Vieytes, calle Benito Quinquela Martin, hasta su intersección con la Av. Don Pedro de Mendoza.
- Polígono Pompeya-Parque Patricios: comprendido por la Av. Amancio Alcorta, calle Beazley, Av. Intendente Francisco Rabanal, calle Del Barco Centenera, calle Tabaré, Av. La Plata, Av. Sáenz, Av. Chiclana, Av. Sánchez de Loria, calle Brasil, calle Alberti, calle Manuel García, hasta su intersección con la Av. Amancio Alcorta.
- Polígono Constitución: comprendido por la Av. Juan De Garay, calle Lima, Av. Caseros, calle Combate de los Pozos, hasta su intersección con la Av. Juan De Garay.
- Polígono Barracas: comprendido por la Av. Caseros, calle Baigorri, Av. Amancio Alcorta, calle Perdriel, calle Toll, Av. Vélez Sarsfield, calle Los Patos, calle Santa Cruz, hasta su intersección con la Av. Caseros.
- Polígono Villa Olímpica: comprendido por la Av. Cnel. Roca, Av. Escalada, calle Pascual Perez, calle 23 de Junio, calle Alberto Demiddi, calle a ceder Sin Nombre Oficial hasta su intersección con la Av. Cnel. Roca.
- Polígono Lugano: comprendido por Av. Argentina, calle Sayos, calle Larrazábal, Av. Gral. F. Fernández De La Cruz, calle Murguiondo, calle Cnel. Martiniano Chilavert, calle Martiniano Leguizamon, calle Sayos, calle Lisandro De La Torre, calle Batlle y Ordoñez, calle Cañada de Gómez, Tte. Gral. Luis Dellepiane hasta su intersección con la Av. Argentina.

10.1.3.2. Proyectos Emisores Catalogados

Las obras de puesta en valor de inmuebles incorporados en el Anexo I “Catálogo de Inmuebles Protegidos” del presente Código debe respetar los “Criterios generales de intervención en edificios catalogados” estipulados en el artículo 9.1.3.2.2.1 y los “Grados de intervención” establecidos en el artículo 9.1.3.2.2.2, ambos del presente Código.

La C.C.A. generada por los Proyectos Emisores varía en relación a los niveles de protección del inmueble puesto en valor, su localización, su superficie edificada, sus usos y los tipos de obra de puesta en valor a ejecutar. Los metros cuadrados de C.C.A. generados por el Proyecto Emisor Catalogado se calcula conforme al “Indicador de protección, uso y tipo de intervención” del artículo 10.1.3.2. de este Código.

La C.C.A. generada por Proyectos Emisores Catalogados no puede superar la superficie del Proyecto Emisor Catalogado. En los casos de ejecución de obra para la puesta en valor de inmuebles catalogados localizados en el Polígono Microcentro indicado en el artículo 10.13 y graficado en el Plano N° 10.1 se puede superar la superficie del Proyecto Emisor.

Cumplidos los diez (10) años desde la emisión del Aviso de Obra o Permiso de Ejecución de Obra Civil del Proyecto Emisor, según corresponda, dicho Proyecto puede adquirir nuevamente su condición de emisor, siempre y cuando sean actualizadas las condiciones de emisión en el marco de este instrumento.

El Organismo Competente debe asentar en la Documentación Catastral correspondiente la afectación de la parcela como Proyecto Emisor Catalogado.

En el Proyecto Emisor Catalogado de C.C.A. no puede materializarse ningún tipo de ampliación por un plazo de cinco (5) años, contados desde la emisión del Aviso de Obra y/o Permiso de Ejecución de Obra Civil del Proyecto Emisor, según corresponda. A tales fines, el titular de dominio de la parcela con calidad de Proyecto Emisor Catalogado debe registrar la mencionada restricción de crecimiento mediante escritura pública. El Organismo Competente, por su parte, debe registrar la citada restricción en la Documentación Catastral correspondiente.

No serán considerados Proyectos Emisores Catalogados de C.C.A aquellos inmuebles catalogados con Protección Cautelar que hubieren materializado algún tipo de ampliación del volumen de dicho inmueble, salvo que el proyecto de puesta en valor integral implique la demolición de los volúmenes agregados.

En caso de parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) de superficie, la C.C.A generada no puede superar el diez por ciento (10 %) de dicha superficie.

10.1.3.2.1. Tipos de Intervención:

Las obras para puesta integral en valor de inmuebles catalogados consisten en los siguientes tipos de intervención:

- Conservación: son obras o acciones de índole preventiva y periódicas destinadas a mantener o consolidar al bien y los componentes arquitectónicos respetando sus características formales, materiales, técnico-constructivas y estético-ornamentales para prolongar su permanencia en el tiempo.
- Restauración: son obras cuyo objetivo es recuperar o restituir las partes dañadas o perdidas a su estado original en base a datos ciertos, documentados o evidencias científicas comprobadas.
- Readecuaciones tecnológicas: son los trabajos realizados específicamente para el cambio, mejora o incorporación de instalaciones que hacen al confort, eficiencia energética seguridad y accesibilidad edilicia.

- Rehabilitación: comprende las obras que tienen como fin recuperar la imagen global y devolver o mejorar las condiciones edilicias mediante adecuaciones funcionales y/o constructivas pudiendo involucrar los espacios construidos y abiertos.

10.1.3.2.2. Procedimiento, cálculos y tablas de incidencia

El cálculo de la C.C.A. para Proyectos Emisores Catalogados se formula mediante un método que considera la superficie del inmueble catalogado, su tipo de protección, tipo de uso y tipo de intervención, su implantación -ya sea singular o esté localizado dentro de un APH- y si posee el proyecto algún tipo de particularidad, ya sea remate o cúpula.

El cálculo obtiene como resultado una cantidad de metros cuadrados, los cuales son susceptibles de ser aprovechados para su ejecución por las Parcelas Receptoras de CCA.

El Procedimiento de generación de C.C.A. para Proyectos Emisores Catalogados se lleva a cabo de conformidad con los indicadores objetivos de cada fórmula.

CCAPEC: C.C.A. por Proyectos Emisores Catalogados. Debe ser siempre menor o igual a la SupC.

SupC: Es la superficie intervenida en los Proyectos Emisores Catalogados.

Ind Prot: Indicador de protección, uso y tipo de intervención.

Ubi: Ubicación Singular, Conjunto o Área de Protección Histórica.

Par: Particularidades como cúpulas o remates, entre otras.

CCAPEC= SupC x Ind Prot x Ubi x Par

Indicador de protección, uso y tipo de intervención:

PROTECCIÓN - USO		1) Conservación y Restauración	2) Conservación y Restauración; Readecuaciones tecnológicas	3) Conservación y Restauración; Readecuaciones tecnológicas; Rehabilitación
CAUTELAR	Residencial	0.2	0.5	0.7
	No residencial	0.1	0.4	0.6
ESTRUCTURAL	Residencial	0.3	0.6	0.8
	No residencial	0.2	0.5	0.7
INTEGRAL	Residencial	0.5	0.7	0.9
	No Residencial	0.4	0.6	0.8

(Artículo 10.1.3.2.2 – Cuadro rectificado por Fe de Erratas, publicada en el Boletín Oficial 7049 del 30/01/2025)

Ubicación Singular o Área de Protección Histórica:
Singular: 0.9
Conjunto: 1.1
Área de Protección Histórica: 1.3
Particularidades:
Cúpula, remate, patologías, entre otras:
Si: 1
No: 0.7

10.1.4. Parcelas Receptoras de C.C.A.

Son Parcelas Receptoras de C.C.A. las frentistas a los ejes y en los polígonos delimitados en el Plano N° 10.1.;

No pueden ser consideradas Parcelas Receptoras parcelas con bienes catalogados.

No se consideran Parcelas Receptoras aquellas parcelas en las cuales se presenten Proyectos Emisores. Queda prohibida la generación y recepción de C.C.A. de manera simultánea por parte de una misma parcela.

El aprovechamiento de C.C.A. en la Parcela Receptora se encuentra condicionado a la ejecución de la obra en el marco del/de los Proyecto/s Emisor/es.

La ejecución de metros cuadrados por sobre el Plano Límite de las Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada puede llevarse a cabo utilizando exclusivamente metros cuadrados de C.C.A.

En toda parcela lindera a aquellas que con bienes catalogados se debe consultar al Organismo Competente respecto a la articulación requerida entre el proyecto y el bien protegido. Los inmuebles linderos catalogados con Nivel de Protección Integral, Estructural, o Cautelar con Grado máxima de Intervención 3, se consideran como consolidados.

Las Parcelas Receptoras deben cumplir con los parámetros estipulados en el artículo 10.1.4.1. “Tipologías admisibles según su entorno y condición”.

Los metros cuadrados que se consideran C.C.A. son todos aquellos que superen el plano límite establecido en su Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada para ser colocados en la volumetría admisible según la tipología correspondiente.

Los proyectos en Parcelas Receptoras requieren consulta al Organismo Competente.

10.1.4.1. Tipologías admisibles según su entorno y condición

Las parcelas receptoras de C.C.A. se deben desarrollar con las siguientes tipologías según su localización de conformidad al artículo 10.1.3.2 del presente Código, debiendo adaptarse según la dimensión de su frente y las condiciones de sus linderos.

No se permite la ejecución de basamento en ninguna de las tipologías.

10.1.4.1.1 Caso A. Parcelas linderas a edificación consolidados de la tipología Entre Medianeras

A.1. Parcelas de frente mayor o igual a veinticinco metros (25.00 m) y menor a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios de tipología Entre Medianeras:

Se puede ejecutar un edificio de combinación de tipologías edilicias Entre Medianeras y Perímetro Libre.

El sector determinado por la tipología Entre Medianeras debe adosarse equiparando las alturas de los linderos consolidados, respetando los niveles de piso terminado (NPT) sin generar nuevas medianeras expuestas en un ancho mínimo de seis metros (6 m) o alcanzar la altura de la Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada.

A partir de la altura de la Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada, se debe ejecutar un volumen de tipología Perímetro Libre retirado de la Línea Oficial como mínimo seis metros (6 m), cumpliendo lo establecido en el art. 6.4.4.2.1. del presente Código.

Se debe cumplir los parámetros establecidos en el artículo 6.5.2.1.3 del presente Código.

El volumen yuxtapuesto de Perímetro Libre puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2 “Plano Límite para las Parcelas Receptoras”.

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
PLANO LÍMITE
S/ ART. 10.1.3.2
≥6
≥6
PLANO LÍMITE
S/ UE O AEI
Edificio
E.M.
Edificio
E.M.
≥ 25 y < 34
VISTA

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.I.B.
≥6
≥6
L.F.I.
Edificio
E.M.
Edificio
E.M.
16
≥6
L.O.
L.O.
≥ 25 y < 34
PLANTA

A.2. Parcelas de frente mayor o igual a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios de tipología entre medianeras:

Se debe ejecutar edificios de combinación de tipologías edilicias de Perímetro Libre y Perímetro Semilibre de conformidad a las siguientes reglas:

a) La tipología de Perímetro Semilibre debe estar separada de la tipología de Perímetro libre una distancia mínima (s) de cuatro metros (4.00m) y los paramentos no se encuentren enfrentados. En el caso de estar enfrentados, se debe separar una distancia mínima de seis metros (6.00m);

b) La tipología de Perímetro Libre debe cumplir las separaciones mínimas estipuladas según el art. 6.5.2.1.3 de este Código;

c) Los edificios de Perímetro Semilibre deben adosarse a edificios Entre Medianeras linderos equiparando las alturas, respetando los niveles de piso terminado (NPT) o hasta la altura máxima según el art. 6.2 de este Código.

El edificio de Perímetro Libre puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2., graficado en las siguientes figuras:

10.1.4.1.2 Caso B. Parcelas flanqueadas por un edificio de tipología Entre Medianeras y el Espacio Urbano de un edificio consolidado de tipología Perímetro Libre o Perímetro Semilibre.

En parcelas de frente mayor o igual a veinte metros (20.00 m) flanqueadas por un edificio de tipología Entre Medianeras y el Espacio Urbano de un edificio consolidado de tipología Perímetro Libre o Perímetro Semilibre se debe ejecutar un edificio de tipología Perímetro Semilibre según los parámetros establecidos en los artículos 6.5.3.2. y 6.5.3.3 del presente Código.

La medianera que se adosa debe equiparar la altura y profundidad del lindero consolidado respetando los niveles de piso terminado (NPT), sin generar nuevas medianeras expuestas.

Por encima del plano límite determinado por el lindero consolidado, separándose tres metros (3.00m) de la Línea Divisoria de Parcela (LDP), se puede alcanzar el plano límite determinado en el artículo 10.1.4.2. “Plano Límite para las Parcelas Receptoras”. En el caso que este Plano Límite supere el Plano Límite del edificio consolidado más alto de la manzana, el volumen debe alcanzar como máximo el Plano Límite de la edificación consolidada.

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
PLANO LÍMITE
EDIFICIO CONSOLIDADO
3
≥6
PLANO LÍMITE
S/ UE O AEI
Edificio
E.M.
Edificio
Consolidado
P.L. o P.S.L.
≥ 20
VISTA

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.I.B.
3
≥6
L.F.I.
Edificio
E.M.
Edificio
Consolidado
P.L. o P.S.L.
L.O.
L.O.
≥ 20
PLANTA

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.I.B.
L.E. CONTRAFRENTE
3
≥6
L.F.I.
Edificio
E.M.
Edificio
Consolidado
P.L. o P.S.L.
L.E. FRENTE
L.O.
3
L.O.
≥ 20
PLANTA

10.1.4.1.3 Caso C. Parcelas flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre.

En parcelas de frente mayor o igual a veinticinco metros (25.00 m) flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre:

Se debe generar un edificio de tipología Perímetro Libre cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 6.5.2.1.3. del presente Código.

El plano límite se determina según el art. 10.1.4.2 y según lo graficado en la figura a continuación.

Se debe respetar la Línea de Edificación (LE) de los linderos consolidados de frente y contrafrente.

En caso que exista una diferencia mayor a dos metros (2.00m) entre las Líneas de Edificación (LE) de ambos linderos se debe sacar un promedio para determinar la Línea de Edificación (LE) a adoptar, conforme lo graficado en las siguientes figuras:

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
PLANO LÍMITE S/ ART. 10.1.3.2
PLANO LÍMITE EDIFICIO CONSOLIDADO
PLANO LÍMITE EDIFICIO CONSOLIDADO
PLANO LÍMITE S/ UE O AEI
≥6
≥6
Edificio Consolidado P.L.
Edificio Consolidado P.L.
≥ 25
VISTA

L.D.P.
L.D.P.
L.D.P.
L.E. CONTRAFRENTE
L.I.B.
L.F.I.
≥6
≥6
Edificio Consolidado P.L.
Edificio Consolidado P.L.
L.E. FRENTE
L.O.
L.O.
≥ 25
PLANTA

10.1.4.2. Plano Límite para las Parcelas Receptoras

El siguiente cuadro define el Plano Límite para las Parcelas Receptoras de C.C.A.:

Eje Receptor	Plano Límite para tipologías A2, B y C	Plano Límite para la tipología A1
Entorno Azopardo (Eje de avenida Belgrano, eje avenida Huergo, eje de avenida San Juan, eje de avenida Paseo Colon hasta su encuentro con eje de avenida Belgrano)	68 m.	60 m.
Parcelas frentistas a Cecilia Grierson, a Pierina Deleassi, a Juana Manso, a Vera Peñaloza y Elvira Rawson de Dellepiane	según el plano límite del entorno inmediato de implantación	N/A
Av. Cabildo (parcelas vereda par entre Au. Gral Paz hasta Av. García del Río; ambas veredas entre Av. Av. García del Río y José Hernández)	N/A	60 m.
Av. Córdoba 1 (entre Jorge Newbery y Av. Juan B. Justo) a excepción del U 20	N/A	40 m.
Av. Córdoba 2 (entre Av. Juan B. Justo y Av. Scalabrini Ortiz)	N/A	40 m.
Av. Rivadavia 1 (entre Av. Gral. Paz y Albariño)	N/A	40 m.

Av. Rivadavia 2 (entre Albariño y Au. Perito Moreno)	N/A	50 m.
Av. Acoyte (entre Av. Diaz Vélez y Aranguren)	68 m.	60 m.
Av. Alberdi (entre Av. Gral Paz y Av. Escalada)	N/A	40 m.

10.1.5. Capacidad Constructiva Adicional y Vivienda Promocional

El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) en conjunto con el Organismo Competente reglamenta las condiciones para certificar como Vivienda Promocional los Proyectos Emisores que se desarrollen a los fines del pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable de conformidad a lo establecido en las normas fiscales y tributarias.

A los fines de verificar los procesos de ventas de dichas unidades funcionales, intervendrán el Organismo Competente en conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) conforme lo determine la reglamentación.

El IVC se reserva la prioridad de opción de compra frente a cualquier otro interesado en adquirir la Vivienda Promocional del Proyecto Emisor. El IVC debe ejercer su derecho de preferencia dentro de los treinta (30) días de recibida la notificación por parte del propietario del Proyecto Emisor.

(Artículo 10.1 sustituido por el artículo 94 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

10.2 Plan de Sector

El Poder Ejecutivo podrá elaborar Programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo de un área.

Los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4.

10.3 Planes para Equipamientos Urbanos

Cualquier interesado y/u órgano o repartición del Poder Ejecutivo podrá presentar planes para el desarrollo de equipamientos urbanos públicos y/o privados de grandes dimensiones e importancia.

Los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4.

10.4 Plan para Parcelas Mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m2)

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m^2) podrá presentar al Organismo Competente y al Consejo para su aprobación, un proyecto

para redistribuir la capacidad constructiva dentro de la parcela, siempre que dé cumplimiento a las normas de Usos del Suelo del Título 3, los planos límites y que su porcentaje de ocupación del suelo no exceda los metros cuadrados de la banda edificable previstos para cada área.

En estos casos también se deberá cumplir con las siguientes disposiciones de tejido:

- En todas las fachadas sobre vía pública se deberá efectuar tratamiento arquitectónico de igual jerarquía de diseño y materiales.
- No se deberán generar nuevas medianeras
- A nivel de la Acera y/o Vereda las fachadas deberán ser tratadas de forma que resulten permeables y se integren con el paisaje urbano.

10.5 Plan de Detalle

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen cinco mil (5.000) m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.

En caso de considerarlo conveniente, el Organismo Competente elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de diez mil (10.000) m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana. Los Planes de Detalle implican presentar la reconfiguración parcelaria, planos de usos y de obra.

Para el caso que propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como de mixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4..

10.6 Plan de Comunas

El Plan de Comunas tiene por objetivo desarrollar por el Organismo Competente conjuntamente la participación primaria de las propias Comunas, los aspectos particulares de sus respectivos territorios, debiendo guardar congruencia con los planes de las restantes Comunas y con los lineamientos establecidos por el Plan Urbano Ambiental para la Ciudad en su conjunto.

10.7 Plan Temático

Los Planes Temáticos están integrados por las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares y requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión de la Ciudad.

Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas, a través del Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano. Debe contener los indicadores y requerimientos para ejercer el uso promovido, su edificabilidad y localización.
La aprobación de estos planes se realiza por Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

10.8 Polos Productivos

Se reconoce a los Polos Productivos el uso aprobado dentro de sus respectivos perímetros y los usos que les resulten complementarios.

- Tecnológico de Parque Patricios fijado por la Ley Nº 2972.
- Turístico Tradicionalista Bicentenario fijado por la Ley Nº 3336.
- Audiovisual–Chacarita, Colegiales y Palermo fijado por la Ley Nº 3876.
- De las Artes – La Boca y San Telmo fijado por la Ley Nº 4353.
- Deporte – Comuna 8 fijado por la Ley Nº 5235.
- Diseño - Barracas fijado por la Ley N° 4.761.

10.9 Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados por las jurisdicciones y entidades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos:

- Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI),
- Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU),
- Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU),
- Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC),
- Estructuras o Edificios Inconclusos (EI),
- Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico,
- Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento,
- Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1 de este Código.

Los Convenios sobre inmuebles de interés patrimonial o de mejoramiento de condiciones sanitarias de conventillos, inquilinatos o casas de pensión que no impliquen la modificación de indicadores urbanísticos serán aprobados por el Poder Ejecutivo.
En los Convenios se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado.

En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación al Estado, la cual se definirá en cada caso.
Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

10.10 Participación Público Privada

Este Instrumento de Desarrollo se rige por el Régimen de Contratos de Participación Público-Privada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

10.11 Desarrollo de Instrumentos de Participación y Monitoreo

De conformidad al Plan Urbano Ambiental se establecen los siguientes Instrumentos de Participación y Monitoreo.

10.11.1 Instrumentos de Participación

Los Instrumentos de Participación son aquellos que promueven y facilitan la participación de la comunidad en la gestión urbano-ambiental, de manera que los lineamientos e instrumentos sean decididos e implementados en marcos participativos que aseguren el consenso y la adecuación a las expectativas de los habitantes de la ciudad mediante la intervención metódica y ordenada de la mayor cantidad y calidad de los actores que sean los responsables políticos y técnicos de la gestión del PUA, sean las organizaciones sociales y comunitarias como también los ciudadanos a título particular.

10.11.2 Instrumentos de Monitoreo

Los Instrumentos de Monitoreo son aquellos que dan continuidad a la gestión y permiten verificar el cumplimiento de las metas fijadas, cabiendo destacar la importancia de contar con bases de datos y sistemas de información geográfica actualizados para una correcta gestión urbano-ambiental.

a) Monitoreo General.

   Este monitoreo debe reflejar la calidad urbana y ambiental de la Ciudad. Se basa en una identificación selectiva de las variables determinantes de la mencionada calidad, mediante uno o varios indicadores cuantitativos propios de cada variable. El conjunto articulado de estas variables procurará describir el conjunto de las situaciones urbanas de manera integral, abarcando todas las dimensiones pertinentes (demográficas, económicas, inmobiliarias, ambientales, movilidad, pobreza urbana, satisfacción de los habitantes en general y por sectores afectados, género, etc.). Sus resultados serán cotejados secuencialmente con las metas que se hayan establecido.

b) Monitoreos Particulares.

El sistema antes descripto de monitoreo de las variables urbanas y ambientales será aplicado en forma particular y circunstancial en los casos de requerimientos específicos derivados de programas y/ o situaciones sectoriales o temáticas que así lo ameriten dado su significado, o bien por la aparición de valores en los respectivos indicadores que sugieran la emergencia de riesgos relevantes en los aspectos urbanos y ambientales.

c) Monitoreo de Instrumentos.

Es el monitoreo general que se lleve a cabo en el marco de la gestión de los Instrumentos. Debe permitir evaluar la calidad y la eficacia de los citados Instrumentos en todas sus variedades a fin de ajustar y perfeccionar dicho conjunto de herramientas.

A tal fin se emplearán de manera particularizada las variables urbanas y ambientales pertinentes y sus respectivos indicadores.

10.12 Programas de Actuación Urbanística

A través de los Programas de Actuación Urbanística se determinarán acciones a ejecutar para el logro de objetivos particulares por áreas temáticas.

Estos programas que incluyen una diversidad de acciones, deben ser precedidos por estudios y gestiones que concurran a viabilizar las temáticas y precisar las acciones mediante mecanismos de articulación transectoriales.

10.12.1 Programa de Articulación Metropolitana.

El Poder Ejecutivo promoverá políticas, planes y/o proyectos que permitan orientar el crecimiento y afianzar una estructura metropolitana policéntrica, teniendo en consideración el artículo 7.1.1.

Este Programa considerará como ejes la densificación de subcentros existentes con diversidad de actividades mediante nodos sobre la Avenida General Paz y el Riachuelo, desarrollando nuevas sub-centralidades para optimizar los usos del suelo en términos de expansión urbana y de densificación edilicia; consolidar los corredores regionales mediante un sistema eficiente de transporte público; cualificar los conectores urbanos e intervenir sobre los vacíos intersticiales con tratamiento paisajístico diferenciado del espacio público y dotación de infraestructura y equipamiento son criterios prioritarios para promover las transversalidades del territorio regional.

Cuando se definan nuevas áreas de densificación metropolitana, sus planes y programas deberán incorporar como instrumento para el aumento de capacidad constructiva la transferencia de equivalencia de capacidad constructiva del artículo 10.1.

10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica

El Poder Ejecutivo promoverá el desarrollo de un Programa para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), formulando escenarios alternativos a las futuras políticas, planes

urbanos e iniciativas de programas de actuación y grandes equipamientos urbanos que se desarrollen.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es un instrumento de apoyo al proceso de planificación urbana que complementa el esquema de evaluación de impacto ambiental tradicional.

La EAE ayuda a identificar las consideraciones ambientales que puedan surgir de acciones más amplias, con efectos en un territorio determinado, e introduce en sus fases distintas instancias de participación del universo de actores territorialmente implicados.

10.12.3. Programa de Ciudad Resiliente

El Poder Ejecutivo promoverá la implementación de un Programa de Ciudad Resiliente con el objetivo de generar herramientas e instrumentos de política pública para atender a las tensiones y situaciones críticas que afectan a la Ciudad de Buenos Aires de forma cotidiana y cíclica, anticipando posibles desafíos y velando por una planificación adecuada y transversal.

Este programa atenderá a los desafíos que las ciudades enfrentan en cuanto a cambio climático, la globalización y los efectos no deseados de la urbanización a través de la incorporación de un lente de resiliencia a su planificación para poder sobrellevar y recuperarse frente a posibles disrupciones, y adaptarse a las transformaciones inminentes en los distintos sistemas que componen a la Ciudad.

10.12.4. Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social (EIS)

En emprendimientos promovidos por particulares destinados al desarrollo de usos habitacionales, recuperación de espacios públicos, áreas de servicios y usos comerciales, se podrá promover la integración socio urbana de esos proyectos con viviendas de precios promocionales.

10.12.5. Programa Equidad de Género e Inclusión de la Diversidad Sexual

El Poder Ejecutivo promoverá el desarrollo de un programa que permita identificar desde lo territorial, ambiental y simbólico, las asimetrías de género e inclusión para evitar discriminaciones arbitrarias.

Este programa impulsará la equidad de género e inclusión de la diversidad sexual, teniendo en cuenta las diferencias de cada cual en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, garantizando una adecuada gestión urbana ambiental para atender a las necesidades de sus habitantes, con la finalidad de identificar y visibilizar problemas, generando conocimiento y una cultura que tienda a la reversibilidad de las exclusiones urbanas.

10.12.6. Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito

En los diseños de las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B. 1 y 2), el Organismo Competente en materia de Transporte promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con la reducción de velocidades máximas de las vías terciarias involucradas.

Además deberá combinar el diseño urbano del espacio público con los Organismos Competentes.

10.12.7. Programas de Parques Vecinales Lineales

El Poder Ejecutivo promoverá los Parques Vecinales Lineales, cuyo objetivo será la utilización de las calzadas cuyo ancho no se justifique por el tránsito vehicular, para la formación de parques lineales vecinales, que generen mayores condiciones de disfrute del espacio público.

10.12.8. Programa de Espacios Verdes de Proximidad

El Poder Ejecutivo promoverá los Espacios Verdes de Proximidad, que corresponde a aquellos destinados al uso cotidiano por parte de los residentes ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a cinco (5) minutos (aproximadamente una distancia de cuatrocientos (400) metros). Su uso principal es para la realización de actividades pasivas, recreativas y de tipo contemplativo. Estos espacios tienen como objetivo:

a) Mejorar la calidad ambiental en la escala microurbana a través de las prestaciones ambientales que ofrecen estos espacios. Su arbolado y vegetación contribuyen a la oxigenación, a la infiltración del agua de lluvia, a la regulación del microclima del entorno inmediato del espacio verde y a la mitigación de la contaminación.

b) Contribuir a la salud psico-física y social de la población mediante la conformación de un entorno urbano saludable, que reduzca el estrés urbano, pacifique el tránsito, amortigüe la contaminación en todas sus formas e incorpore espacios apropiados para la realización de actividad física, cultural y recreativa.

c) Contribuir al empoderamiento de los habitantes de la Ciudad en el uso y goce del espacio público, generando condiciones de seguridad de conformidad a los lineamientos del hábitat de Equidad de Género e Inclusión de la diversidad sexual y de Equidad Intergeneracional e inclusión de las personas con discapacidad.

d) Contribuir a la generación de espacios verdes en áreas de edificabilidad con alta compacidad y densidad poblacional.

10.12.9. Programa de Ciudad Plural para el Hábitat Accesible

El Poder Ejecutivo promoverá a través de los Organismos competentes, el tratamiento y/o de las barreras físicas y simbólicas que se detecten en el territorio de la Ciudad Autónoma de Bs As a través de la implementación de políticas y proyectos que garanticen la accesibilidad universal.

(Artículo 10.12.9 incorporado por el artículo 96 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

10.13 Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

El presente instrumento tiene como objetivo mejorar las condiciones urbanas y ambientales de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita.

Son Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) los siguientes polígonos identificados en el Plano Nº 10.1:

- Polígono Microcentro: comprendido por las calles Perón, San Martín, Defensa, Chile, Tacuarí y Suipacha hasta Perón.
- Polígono Balvanera: comprendido por Av. Córdoba, Av. Callao, Av. Rivadavia y Larrea hasta Av. Córdoba
- Polígono Almagro: comprendido por Av. Estado de Israel, Av. Córdoba, Av. Medrano, Perón, Lambaré hasta Av. Estado de Israel
- Polígono Boedo: comprendido por Av. San Juan, Castro Barros, Av. Juan de Garay y Av. La Plata hasta Av. San Juan.
- Polígono Santa Rita: comprendido por la calle Condarco, Av. Gaona, Joaquín V. González y Av. Álvarez Jonte hasta Condarco.
- Polígono Barrio Montserrat/San Cristóbal: comprendido por la calle Combate de los Pozos, Av. Belgrano, Lima, Av. San Juan hasta Combate de los Pozos

A los fines mencionados en el presente artículo, se establece que las parcelas ubicadas dentro de A.P.E.V. son pasibles de emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) en los términos del artículo 10.1 “Capacidad Constructiva Adicional” de este Código.

Se consideran Proyectos Emisores las propuestas de cesión de dominio de parcelas al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para obras que tengan como fin reconvertir parcelas destinadas a estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público, siempre y cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro del polígono indicado.

Dicha cesión debe hacerse bajo las siguientes condiciones: libre de deudas, totalmente desocupado, sin edificaciones, libre de inquilinos, intrusos y/u ocupantes, con remediación ambiental finalizada cuando corresponda.

Para la solicitud de inspección de obra para la verificación del completamiento de la losa sobre planta baja en la Parcela Receptora, se debe haber formalizado la cesión de dominio al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante escritura pública y su inicio de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal (RPI).

Son parcelas emisoras las que tengan una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m2) y se priorizan aquellas que cumplan con una de las siguientes características:

- Parcelas de esquina.
- Parcelas pasantes con al menos uno de sus frentes de quince (15) metros de ancho.
- Parcelas no pasantes con un frente mínimo de veintitrés (23) metros.

El diseño y la construcción del espacio verde y/o parquizado está a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La C.C.A. generada equivale a la capacidad constructiva de la parcela del Proyecto Emisor para la tipología Entre Medianeras según la Unidad de Edificabilidad en que se ubica la parcela emisora.

En caso de que el solicitante proponga asumir a su cargo la ejecución del espacio verde y/o parquizado de uso público, la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor se multiplicará por un factor de uno punto dos (1.2). En este supuesto se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Inicio de obra: A los fines del inicio de las obras de la Parcela Receptora, se deberá haber suscripto el Acta de Inicio de Obras del Proyecto Emisor.
- Se debe entregar la recepción provisoria de las obras del Proyecto Emisor dentro de los doce (12) meses siguientes a su inicio. El Organismo Competente podrá modificar dicho plazo en función del alcance de las obras y/o de la superficie del Proyecto Emisor.
- La cesión de dominio se debe realizar dentro los treinta (30) días corridos desde la suscripción del Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor.
- El proyecto del espacio verde y/o parquizado de uso público será diseñado por el Organismo Competente y ejecutado por el solicitante con aprobación del Organismo Competente.
- Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de trabajos constructivos relativos a la finalización de la última losa, mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, condiciones de iluminación y ventilación, y la correspondencia en general de la obra respecto al plano Registrado de obra de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Acta de Recepción Provisoria del Proyecto Emisor.

(Artículo 10.13 incorporado por el artículo 97 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

ANEXO I
CATÁLOGO DE INMUEBLES PROTEGIDOS

(Nota al Usuario: El Anexo I de la presente Ley debe ser solicitado a la Autoridad de Aplicación.)

Observaciones Generales:

1. Se deja constancia que las referencias al/los organismo/s consignado/s se refieren al/los mencionado/s en la norma o aquel/los que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.
2. Se deja constancia que el Texto Consolidado es el aprobado por la Ley Nº 6.588.

3. Con respecto al artículo 3.3.2 ver el “Cuadro de asimilación de los cuadros de asimilación de Rubros conforme los Rubros y Descripciones del Código Urbanístico”, aprobado por el Artículo 1° del Decreto N° 87/2019, BOCBA N° 5570 del 01/03/2019 y el “Cuadro de asimilación del Código Urbanístico Ley 6099 y su modificación Ley 6361” aprobado por el Artículo 1° de la Disposición N° 1487/DGIUR/2022, BOCBA N° 6500 del 14/11/2022.
4. Con respecto al artículo 7.2.14.1.3, ver el "Cuadro de Usos de Bajo Viaductos Ferroviarios" aprobado por la Disposición N° 956/DGIUR/2021, BOCBA N° 6149 del 15/06/2021.

LEY M - N° 6.099

ANEXO II

ÁREAS ESPECIALES INDIVIDUALIZADAS

INDICE

1. Equipamientos Especiales
1.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre
1.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras
1.2.1. Línea de Frente Interno
1.3. Altura de un edificio de perímetro libre
1.3.1. Retiros de las construcciones
1.3.2. Salientes
1.3.3. Línea de Frente Interno
1.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre
1.5. Edificios de perímetro semilibre
1.5.1. Disposiciones particulares
1.6. Equipamientos Especiales Específicos
1.6.1. EE-1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes
1.6.2. EE-2 Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos
1.6.3. EE-3 Ciudad Universitaria
1.6.4. EE-4 Instituto Geográfico Nacional
1.6.5. EE-5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares
1.6.6. EE-6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio
1.6.7. EE-7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón
1.6.8. EE-8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.
1.6.9. EE-9 Centro de Transferencia de Cargas Sur
1.6.10. EE–10 Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
1.6.11. EE-11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado
1.6.12. EE-12 Club D.A.O.M.
1.6.13. EE-13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)
1.6.14. EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca
1.6.15. EE-15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich
1.6.16. EE-16 Hospital de Pediatría SAMIC Profesor Dr. Juan P. Garrahan
1.6.17. EE-17 CENARESO
1.6.18. EE-18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde
1.6.19. EE-19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich

1.6.20. EE-20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero

1.6.21. EE-21 Policlínica Bancaria 9 de Julio

1.6.22. EE-22 Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)

1.6.23. EE-23 Asilo San Miguel

1.6.24. EE-24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear-Hogar de Ancianos San Martín

1.6.25. EE-25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio

1.6.26. EE-26 Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca

1.6.27. EE-27 Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna

1.6.28. EE-28 Maternidad María Nogués de Mouras

1.6.29. EE-29 Hospital Británico

1.6.30. EE-30 Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz

1.6.31. EE-31 Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán

1.6.32. EE-32 Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Brown

1.6.33. EE-33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda

1.6.34. EE-34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano

1.6.35. EE-35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia y Hospital Dr. Ramón Carrillo Odontología

1.6.36. EE-36 Hospital Aeronáutico Central

1.6.37. EE-37 Planta Potabilizadora de Agua

1.6.38. EE-38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios

1.6.39. EE-40 Cementerio de San José de Flores

1.6.40. EE-41 Establecimiento Varela- ex O.S.N.

1.6.41. EE-42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro

1.6.42. EE-44 Facultad de Derecho

1.6.43. EE-45 Club Barracas Central

1.6.44. EE-46 Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos

1.6.45. EE-47 Cementerios de la Chacharita, Alemán y Británico

1.6.46. EE-49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro

1.6.47. EE-50 Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)

1.6.48. EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez

1.6.49. EE-54 Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo

1.6.50. EE-55 Centro Judicial

1.6.51. EE-56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors

1.6.52. EE-57 Club Ferrocarril Oeste

1.6.53. EE-58 Club Atlético All Boys

1.6.54. EE-59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors

1.6.55. EE-60 Estadio y de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield

1.6.56. EE-61 Sacachispas Fútbol Club

1.6.57. EE-62 Club Atlético Nueva Chicago

1.6.58. EE-63 Club Atlético Atlanta

1.6.59. EE-64 Club Atlético Lamadrid

1.6.60. EE-65 Instituto Superior de Seguridad Pública de la Policía de la Ciudad y Estadio

1.6.61. EE-66 Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán

1.6.62. EE-67 Estadio Club Atlético River Plate

1.6.63. EE-68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro

1.6.64. EE-69 Club Comunicaciones

1.6.65. EE-71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

1.6.66. EE-72 Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez

1.6.67. EE-73 Hospital de Clínicas José de San Martín

1.6.68. EE-74 Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand

1.6.69. EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández

1.6.70. EE-76 Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez

1.6.71. EE-77 Hospital de Oncología Marie Curie

1.6.72. EE-78 Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano

1.6.73. EE-79 Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca

1.6.74. EE-80 Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía

1.6.75. EE-81 Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni

1.6.76. EE-82 Hospital Materno Infantil Ramón Sardá

1.6.77. EE-83 Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú

1.6.78. EE-84 Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield

1.6.79. EE-85 Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta

1.6.80. EE-86 Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo

1.6.81. EE-87 Hospital Infanto Juvenil Dra. Carolina Tobar García

1.6.82. EE-88 Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari

1.6.83. EE-89 Polo Educativo Saavedra

1.6.84. EE-90 Polo Farmacéutico

1.6.85. EE-91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro

1.6.86. EE-92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica

1.6.87. EE-93 Servicio Nacional de Rehabilitación

1.6.88. EE-94 Hospital Italiano

1.6.89. EE-95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors

1.6.90. EE-96 Estación Intermedia de Transporte Interjurisdiccional, Parada Liniers

1.6.91. EE-98 Centro de Transbordo Multimodal Estación Sáenz

1.6.92. EE-99 Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional

1.6.93. EE-100 Higiene Urbana - Planta de Tratamiento Integral y de Recuperación de RSU

1.6.94. EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU

1.6.95. EE-110 Archivo General de la Nación - Ex Cárcel de Caseros

1.6.96. EE-111 Instituto Cardiovascular de Buenos Aires

1.6.97. EE-112 Hospital Dra. Cecilia Grierson

1.6.98. EE-113 Parque Centenario Instituto Nacional de Investigación de las Ciencias Naturales

1.6.99. EE-114 Fundación para la Lucha contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia - FLENI

1.6.100. EE-115 Universidad Di Tella

1.6.101. EE-116 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo

1.6.102. EE-118 Hospital Municipal de Rehabilitación Respiratoria María Ferrer

1.6.103. EE-119 Instituto de Zoonosis Luis Pasteur

1.6.104. EE-120 Hospital Municipal de Quemados Dr. Arturo Umberto Illia

1.6.105. EE-121 Hospital José Dueñas-Odontología

1.6.106. EE-122 Hospital Don Benito Quinquela Martín-Odontología Infantil

1.6.107. EE-123 Hospital Dr. Pedro Lagleyze-Oftalmológico

1.6.108. EE-124 Hospital Santa Lucia - Oftalmológico

1.6.109. EE-125 Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor Finochietto y Hornos

1.6.110. EE–126 Centro de separación de RSU Secos Semi - Automatizado.

1.6.111. EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

1.6.112. EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales.

1.6.113. EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora.

1.6.114. EE-130 Alcaidía Central de la CABA.

1.6.115. EE- 131 Parque Cultural de La Ciudad

1.6.116. EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras

1.6.117. EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1

2. **Urbanizaciones de Barrios Populares.**

2.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Especificas A (UBP A).

2.1.1. UBP 8 – Villa 20

2.1.2 UBP 60 - Barrio Padre Carlos Mugica

2.1.3. UBP 62 - Barrio Rodrigo Bueno
2.1.4. UBP U63 - Barrio Playón Chacarita
2.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B).
2.2.1. Norma general UBP 31
2.2.1.1. UBP 31a - Barrio Riccardelli (Ex 1-11-14)
2.2.1.2. UBP 31b - Barrio Ramón Carrillo
2.2.1.3. UBP 31g - Villa 21-24
2.2.1.4. UBP 31i - Barrio Charrúa (Ex Villa 12)
2.2.1.5. UBP 31j - Barrio Calaza
2.2.1.6. UBP 31m - Barrio San Francisco
2.2.2. UBP 40 - Barrio INTA (Ex Villa 19)
2.2.3. UBP 51 - Barrio Cildañez (Ex Villa 6)
2.2.4. UBP 52 - Barrios Nuevos
2.2.4.1. UBP 52a - Barrio Los Pinos
2.2.4.2. UBP 52b - Barrio Fátima (Ex Villa 3)
2.2.4.3. UBP 52c - Barrio Ciudad Oculta (Ex Villa 15)
2.2.4.4. UBP 52d - Barrio Emaus (Ex Villa 16)
2.2.4.5. UBP 52e - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)
2.2.4.6. UBP 52f - Barrio Calacita
2.2.4.7. UBP 52g - Barrio Los Piletones
2.2.4.8. UBP 52h - Barrio Esperanza
2.2.4.9. UBP 52i - Barrio Scapino
2.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C).
2.3.1. UBP 46 - Barrio Ribera Iguazú
2.3.2 UBP 47 - Barrio Alvarado
2.3.3 UBP 48 - Barrio Luna
2.3.4 UBP 49 - Barrio Orma
2.3.5 UBP 50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda
2.3.6. UBP 53 - Barrio Agustín Magaldi
2.3.7. UBP 54 - Barrio El Pueblito
2.3.8. UBP 69 – Barrio Las Palomas y Barrio 26 de Junio
2.3.9. UBP 70 - Conjunto Cruz y Lacarra
2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D).
2.4.1. UBP 90 – La Carbonilla
2.4.2. UBP 91 – Saldias
2.4.3. UBP 92 – Barrio Lamadrid

3. Áreas de Protección Histórica (APH)
3.1. Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre
3.2. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras:
3.2.1. Línea de Frente Interno
3.3. Altura de un edificio de perímetro libre
3.3.1. Retiros de las construcciones
3.3.2. Salientes
3.3.3. Línea de Frente Interno
3.4. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre
3.5. Edificios de perímetro semilibre
3.5.1. Disposiciones particulares
3.6. Piezas de Ajuste
3.6.1. Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de igual altura
3.6.2. Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de diferente altura
3.6.3. Parcela de esquina con altura diferenciada entre dos áreas o zonas
3.6.4. Parcela flanqueada por un edificio consolidado o un edificio catalogado y una parcela sujeta a la altura del área de protección historica especifica.
3.6.5. Casos especiales - Derogado
3.7. Áreas de Protección Histórica Específicas
3.7.1. APH1
3.7.2. APH2 - Parque 3 de Febrero
3.7.3. APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico
3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano “R”
3.7.5. APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas
3.7.6. APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón
3.7.7. APH7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca
3.7.8. APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)
3.7.9. APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo
3.7.10. APH11 - Confitería Las Violetas
3.7.11. APH12 - Confitería La Ideal
3.7.12. APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José
3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta
3.7.14. APH15 - Casco Histórico de Flores
3.7.15. APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno
3.7.16. APH17 - Plaza Mitre
3.7.17. APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales
3.7.18. APH19 - Casa Bomba Caballito

3.7.19. APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela)

3.7.20. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero

3.7.21. APH22 - Plaza Belgrano y entorno

3.7.22. APH23 - Puente Alsina

3.7.23. APH26 - Pasaje Butteler

3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul

3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía

3.7.26. APH29 - Barrio Cafferata

3.7.27. APH30 – Av. Alvear y su entorno

3.7.28. APH31 – Entorno Plaza Lavalle

3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto y su entorno

3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto

3.7.31. APH38 - Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario

3.7.32. APH42 - Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano

3.7.34. APH45 – Parque Avellaneda y entorno

3.7.35. APH46 – Barrio Inglés

3.7.36. APH48 - Estación Coghlan y entorno

3.7.37. APH50 - Avenida Callao

3.7.38. APH51 - Catedral al Norte

3.7.39. APH53 – Floresta

3.7.40. APH54 - Conjunto Barraca Peña

3.7.41. APH47 – Barrio Los Andes

4. ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL

4.1.1. AE1 – Terraza Agüero

4.1.2. AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría

4.1.3. AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca

4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca

4.1.5. AE6 – Plaza Congreso

4.1.6. AE8 – Plaza de Mayo

4.1.7. AE9 – Plaza Lavalle

4.1.8. AE13 – Aceras cubiertas con pórticos

4.1.9. AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino

4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena

4.1.11. AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear

4.1.12. AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón
4.1.13. AE19 - Bordes de Áreas lindantes con el Área U3
4.1.14. AE20 – Entorno Centro Judicial
4.1.15. AE21 – Pasaje Volta
4.1.16. AE22 – Pasaje Bollini
4.1.17. AE23 – Pasaje Convención
4.1.18. AE24 – Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo
4.1.19. AE25 – Malasia
4.1.20 AE26 – Pasajes de la Ciudad
4.1.21. AE 27 – 9 de Julio
4.1.22. AE 28 – Salvador María del Carril
4.1.23. AE 29 – Dantas y Granville
4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo
4.1.25. AE 31 – Lomas de Nuñez

5. URBANIZACIONES DETERMINADAS (U)
5.1. Condiciones generales para la localización de usos
5.1.1 Deslinde
5.1.2. Adecuación
5.2 Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perimetro libre
5.2.1 Línea de Frente Interno
5.2.2 Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre
5.3. Edificios de tipología entre medianeras
5.3.1 Línea de Frente Interno - derogado
5.3.2. Perforación de Tangente - derogado
5.4. Edificios de tipología Perímetro Libre
5.4.1. Retiros de las construcciones
5.4.2. Salientes
5.4.3. Linea Inerna de Basamento
5.4.4. Perforación de Tangente
5.5. Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre - derogado
5.6. Edificios de perímetro semilibre
5.6.1. Disposiciones particulares
5.7 Urbanizaciones Determinadas Específicas
5.7.1. U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena
5.7.2. U2
5.7.3. U3

5.7.4. U4 - Barrio Juan XXIII

5.7.5. U5 – Barrio Parque Almirante Brown

5.7.6. U6 – Barrio Gral. M.N. Savio

5.7.7. U7

5.7.8. U8 – Villa 20 - derogado

5.7.9. U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E

5.7.10. U10 – Ante Puerto

5.7.11. U11 – Puerto Madero

5.7.12. U12 – Catalinas Sur

5.7.13. U13 – Catalinas Norte

5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte

5.7.15. U15

5.7.16. U16 – Aeroparque

5.7.17. U17 – Villa Soldati

5.7.18. U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista

5.7.19. U20 – Barrio Nuevo Colegiales

5.7.20. U21 – Urbanización Lisandro de la Torre

5.7.21. U22 – Desarrollo Urbanístico Industrial

5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano

5.7.23. U26 – Barrio Parque Central

5.7.24. U28 – Belgrano R

5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero

5.7.26. U33 – Museo “Casa de Yrurtia”

5.7.27. U34 – Parque Goyeneche

5.7.28. U35 – Barrio Mitre

5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra

5.7.30. U37 – Barrio Comandante Tomás Espora

5.7.31. U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg

5.7.32. U39 – Parque Chas

5.7.33. U40 – Barrio INTA - derogado

5.7.34. U41 – Estación Buenos Aires

5.7.35. U42 – Estación Sáenz

5.7.36. U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito)

5.7.37. U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers)

5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)

5.7.39. U46 – Barrio Ribera Iguazú - derogado

5.7.40. U47 – Barrio Alvarado - derogado

5.7.41. U48 – Barrio Luna - derogado

5.7.42. U49 – Barrio Orma - derogado

5.7.43. U50 – Barrio Pepirí y Diógenes Taborda - derogado

5.7.44. U51 – Barrio Cildañez - derogado

5.7.45. U52 – Barrios Nuevos -derogado

5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi - derogado

5.7.47. U54 – Barrio El Pueblito - derogado

5.7.48. U55 – Parque de la Innovación

5.7.49. U56 – Villa Olímpica

5.7.50. U57 – Área de Equipamiento Lacarra

5.7.51. U58 – Villa Autódromo

5.7.52. U59 – Parque de la Estación

5.7.53. U60 – Barrio Padre Carlos Mugica

5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2

5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno - derogado

5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita - derogado

5.7.57. U64

5.7.58. U65

5.7.59. U66 – Estación Colegiales

5.7.60. U67 – Catalinas Sur 2

5.7.61. U68 – Retiro I

5.7.62. U69 – Las Palomas y 26 de Junio - derogado

5.7.63. U70 – Conjunto Cruz y Lacarra

5.7.64. U71 – Mercado Spinetto

5.7.65. U72 – Casa Amarilla

5.7.66. U73 – Parque Público y Urbanización Costa Urbana

5.7.67. U74 – Barrio Versailles

5.7.68. U75 – Manzana 58, Sección 027

5.7.69. U76 – Alto Palermo

5.7.70. U77 – Panamericana Este

5.7.71. U78 – Ortiz de Ocampo

5.7.72. U79 – Estación Urquiza

5.7.73. U80 – Estación Pueyrredón

5.7.74. U81 – Huergo

5.7.75. U82 – Manzana 86, Sección 27

5.7.76. U83 – Sastrería Militar

5.7.77. U84 – Barrio de Belgrano

5.7.78. U85 – Barrio de Caballito

5.7.79. U86

5.7.80. U87 – Ambito Gigena

5.7.81 U88

5.7.82 U89 – Barrio Parque General Belgrano

6. AREAS DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL

6.1

6.2.1 DUE1 - Área De Desarrollo Urbano Especial “AV. SAN JUAN 2502 ESQ. ALBERTI”

6.2.2 DUE2. - Área de Desarrollo Urbano Especial “AMENÁBAR 1501/1513 ESQ. OLAGUER Y FELIÚ 2583/2595”

6.2.3 DUE3. - Área de Desarrollo Urbano Especial “AV. DIAZ VELEZ 5476/96 ESQ. V. VIRASORO 1009 ESQ. FRANKLIN 731/741”

6.2.4 DUE4 - Área de Desarrollo Urbano Especial “LAFINUR 3126/3158”

6.2.5 DUE5 - Área de Desarrollo Urbano Especial “AV. CORRIENTES 5761 ESQUINA AV. JUAN B. JUSTO 2572”

6.2.6 DUE6 - Área de Desarrollo Urbano Especial “AV. DEL LIBERTADOR 5723/47 ESQUINA LA PAMPA 1437/41”

6.2.7 DUE7 - Área de Desarrollo Urbano Especial “ARCOS 1865/1873/1879/1883”

6.2.8 DUE8 - Área de Desarrollo Urbano Especial “ARCOS 3631/3635 Esquina Crisologo Larralde 2057”

ANEXO II

ÁREAS ESPECIALES INDIVIDUALIZADAS

1. *Equipamientos Especiales*

Los Equipamientos Especiales (EE) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

1.1. *Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre*

En los Equipamientos Especiales (6, 9, 29, 52, 55, 71, 89, 90, 95, 102 a 109 y 110), según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límites, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

1.2. *Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras*:

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.O.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será R = h/d y su valor se establecerá en cada una de las urbanizaciones mencionadas;

b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que cuatro (4) metros;

c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;

d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación r = h'/d' < 3 en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a cuatro (4) metros;

f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincidan en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el artículo 6.4.4.2.1 del Código Urbanístico. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación r = h'/d' < 3 con un d' mínimo = cuatro (4) metros;

g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación h''/d'' = 1,5, siendo (d") la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;

h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de tres (3) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos tres (3) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para estos equipamientos especiales en particular.

1.2.1. *Línea de Frente Interno*

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (¼) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

1.3. *Altura de un edificio de perímetro libre*

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada equipamiento especial mencionado se establecen.

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la calle, R = h/d; y su valor se establecerá en cada una de los equipamientos especiales;

b) La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, r = h'/d'; y su valor se establecerá en cada uno de los equipamientos;

c) La relación (r'') = h"/d" = 1,5 entre la altura (h") del edificio y la distancia (d") entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;

d) La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación h'''/d''' = r/2, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos d''' > doce (12) metros.

1.3.1. *Retiros de las construcciones*

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de seis (6) metros de los ejes divisorios laterales de la parcela. En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que tres (3) metros. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por la relación: r = h'/ d'= 1,5, siendo d' mayor o igual a cuatro (4) metros.

1.3.2. *Salientes*

Se regirán por las normas generales del Código Urbanístico.

1.3.3. *Línea de Frente Interno*

El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento. Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construccio-nes deberán guardar un retiro de fondo mínimo de seis (6) metros y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación r = h'/ d' establecida en alturas de estos edificios.

1.4. *Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre*

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del artículo 6.4.3.2 del Código Urbanístico, las normas especiales dictadas por el Organismo Competente para toda la manzana incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada en cada equipamiento especial. Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de nata-ción siempre que las mismas:

- Cumplan con las reglamentaciones dictadas por el Organismo Competente;
- Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En los equipamientos especiales que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. Tam-bién se podrá utilizar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento, en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas; en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por el Instituto de Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

1.5. *Edificios de perímetro semilibre*

Quedan comprendidos los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En los equipamientos especiales (EE89 y EE110), en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en los diferentes equipamientos especiales. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos para edificios entre medianeras y la relación r = h’/d’ para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

1.5.1. *Disposiciones particulares*

a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales de estos edificios y de Completamiento de Tejido o Edificabilidad;

b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales para edificios entre medianeras y con la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre;

c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación r = h'/d' del artículo 1.3 inciso b) de este Anexo;

d) Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:

- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros – retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros – retiro mínimo = seis (6) metros
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

1.6. *Equipamientos Especiales Específicos*

1.6.1. *EE-1 Escuelas Técnicas Raggio y Campo de Deportes*

1 EE1) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.2. *EE-2 Espacio para la Memoria y para la Promoción y Defensa de los Derechos Humanos*

1 EE2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.3. *EE-3 Ciudad Universitaria*

1 EE3) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 EE3 Carácter: Campus universitario, destinado a actividades educativas, deportivas y culturales de escala metropolitana.

3 EE3) Usos

Usos permitidos

Establecimientos de enseñanza y/o extensión universitaria con/sin laboratorio;

Establecimientos de educación a distancia con/sin exámenes presenciales;

Institutos de educación superior;

Auditorio, Salón de Conferencias;

Laboratorios, Centro de investigación, Sala de conferencias, Sala de convenciones, Centro de Exposiciones, Centro de eventos, Residencia comunitaria, residencia de estudiantes, oficinas, espacios de trabajo colaborativo;
Actividades deportivas con o sin instalaciones al aire libre: Canchas de tenis/paddle/frontón con raqueta (squash);
Cancha de minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.;
Natatorio, Gimnasio;
Autoservicio de productos alimenticios;
Autoservicio de proximidad;
Playa de estacionamiento
Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios;
Comercio minorista excluido comestibles como uso principal;
Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas.
Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.
Usos requeridos
Todos los usos a localizar deberán cumplir con los requerimientos para carga y descarga y estacionamiento vehicular y de bicicletas, establecido en el Cuadro de Usos del Suelo No 3.3 del Código Urbanístico.

4 EE3) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro Libre.
(Artículo 1.6.3. EE-3 Ciudad Universitaria sustituido por el artículo 98 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.4. *EE-4 Instituto Geográfico Nacional*
1 EE4) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.5. *EE-5 Escuela Superior de Guerra, Escuela Superior Técnica Fabricaciones Militares*
1 EE5) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.6. *EE-6 Universidad Tecnológica Nacional y Museo. Establecimiento Educativo de Nivel Medio*
1 EE6) Del Parcelamiento: No se permite el parcelamiento.

2 EE6) De los Retiros de la L.O. (línea oficial) y la L.E. (línea de edificación):

Deberán respetarse los retiros mínimos de quince (15) metros sobre Mozart y de diez (10) metros sobre la Av. Santiago de Compostela y la Av. Asturias y límite del Arroyo Cildáñez y cinco (5) metros del eje medianero paralelo a la Av. Castañares.

3 EE6) De las Circulaciones: Los accesos y egresos de rodados deberán estar ubicados a no menos de cuarenta (40) metros de las líneas oficiales de esquina y separados entre sí como mínimo a cien (100) metros. Sobre la Av. Castañares y Av. Santiago de Compostela no podrá afectarse con accesos vehiculares. En toda la continuidad del perímetro podrá realizarse un cercamiento cuya parte ciega no podrá rebosar la altura máxima de un (1) metro a partir del nivel de vereda.

4 EE6) Factor de Ocupación del Suelo: Ochenta por ciento (80%), el cuarenta por ciento (40%) de la superficie Libre deberá ser terreno absorbente, verde y parquizado.

5 EE6) Factor de Ocupación Total: F.O.T. = 1,5.

6 EE6) Usos Requeridos: Estacionamiento: Deberá preservarse en el interior del predio. La cantidad de módulos los estipulará el Consejo.

1.6.7. *EE-7 Escuela de Cadetes de Policía Federal Coronel Ramón L. Falcón*
1 EE7) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.8. *EE-8 Escuela Técnica E.T.E. N° 13 José Luis Del Pini ex C.O.N.E.T.*
1 EE8) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.9. *EE-9 Centro de Transferencia de Cargas Sur*
1 EE9) Tejido:
F.O.S. = 0,6
F.O.T. = 0,75
Altura máxima = Veinticinco (25) metros (tomado desde el nivel cero (+0,00) que determine el Organismo Competente).

2 EE9) Disposiciones particulares
El Poder Ejecutivo elaborará las restantes normas urbanísticas, las cuales deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en el Código Urbanístico y la normativa de Edificación.

1.6.10. *EE–10 Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

1 EE10) Delimitación: Circunscripción 16, Manzana 115 – Sección 29 – Parcela 5a delimitada por el deslinde con Parcela 3a, la calle sin nombre oficial, la poligonal Q, R, S, T, M, N, de acuerdo al Plano Nº 1.6.10.

2 EE10) Carácter Urbanístico: Centro Deportivo de Tiro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3 EE10) Estructura Parcelaria: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE10) Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre.

a) Ocupación del suelo de la parcela:

Ocupación Máxima: cuarenta y cinco por ciento (45%) por encima de la cota de la parcela.

La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total del terreno.

De este cuarenta y cinco por ciento (45%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del noventa por ciento (90%).

b) Superficie máxima edificable de la parcela: La superficie total construida no podrá exceder de 0,45 veces la superficie total de la parcela.

c) Altura máxima permitida:

Se permitirá alcanzar una altura máxima de doce (12) metros.

Solo un quince por ciento (15%) del F.O.S. máximo podrá elevar dicha altura máxima a veinticinco (25) metros.

Por encima de dichas alturas solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

d) Retiros obligatorios:

Las edificaciones deben quedar retiradas de la línea oficial y de las líneas divisorias del predio como mínimo cinco (5) metros.

5 EE10) Cercos:

Las características de los cercos sobre la vía pública y sobre los deslindes de parcela serán determinadas de acuerdo a las exigencias de seguridad de la actividad.

6 EE10) Usos:

6.1 EE10) Usos Permitidos:

Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas. Se admitirán actividades comerciales complementarias de servicio, en una proporción no mayor al diez por ciento (10%) de la superficie total construible, las que no podrán tener acceso desde la vía pública, tales como:

- Servicios de la alimentación (bar, confitería, salón restaurante, quiosco para venta de bebidas envasadas no alcohólicas, emparedados, minutas, helados, etc.)
- Venta de prendas y elementos para el deporte (incluye los requeridos para la actividad de tiro) y recreación socio-cultural.
- Alquiler de reposeras, sombrillas, sillas de lona, bicicletas, patines.
- Alquiler de mallas, toallas, etc.
- Servicios personales directos a los socios (peluquería, barbería, masajes, pedicuría, etc.)
- Servicios de guardería infantil.
- Servicios de salud (consultorio y sala de primeros auxilios)

6.2 EE10) Usos Requeridos:

a) Requerimientos de estacionamiento: Se destinará para estacionamiento una superficie no menor que el 6% de la superficie total del terreno.

b) Requerimientos de espacio libre verde de recreación pasiva: Se destinará para recreación pasiva y parquización el veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno. Dicha superficie deberá ser parquizada, admitiéndose un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

1.6.11. *EE-11 Centro Deportivo La Vuelta de Obligado*

1 EE11) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.12. *EE-12 Club D.A.O.M*.

1 EE12) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.13. *EE-13 Parque Almirante Guillermo Brown (Cesiones a Clubes y otros)*

1 EE13) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.14. *EE-14 Parque Deportivo Pte. Julio A. Roca*

1 EE14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 EE14) Carácter: Parque olímpico con destino deportivo y cultural de escala metropolitana.

3 EE14) Usos permitidos: Instalaciones deportivas y culturales: Gimnasio, Cancha de tenis/paddle/Frontón con raqueta (squash); Cancha de minifutbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, voleibol, hándbol, etc.; Natatorio; Estadio; Escuela secundaria; Establecimiento universitario; Instituto de educación superior; Sala de convenciones, Sala de Exposiciones.
El Consejo determina los requerimientos de estacionamientos y Carga y descarga.
(Artículo 1.6.14. EE-14 sustituido por el artículo 99 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.15. *EE-15 Hospital Militar Central Cirujano Mayor Cosme Argerich*
1 EE15) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.16. *EE-16 Hospital de Pediatría SAMIC Profesor Dr. Juan P. Garrahan*
1 EE16) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.17. *EE-17 CENARESO*
1 EE17) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.18. *EE-18 Hospital General de Niños Dr. Pedro de Elizalde*
1 EE18) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.19. *EE-19 Hospital General de Agudos Dr. Cosme Argerich*
1 EE19) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.20. *EE-20 Hospital General de Agudos Dr. Parmenio Piñero*
1 EE20) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.21. *EE-21 Policlínica Bancaria 9 de Julio*
1 EE21) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.22. *EE-22 Instituto de Oncología Dr. Ángel Roffo (Inst. Medic. Experimental)*
1 EE22) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.23. *EE-23 Asilo San Miguel*
1 EE23) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.24. *EE-24 Hospital de Emergencias Psiquiátricas Dr. Torcuato de Alvear-Hogar de Ancianos San Martín*

1 EE24) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.25. *EE-25 Instituto Manuela Tutzo de Bonifacio*

1 EE25) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.26. *EE-26 Hospital Policial Bartolomé Churruca Visca*

1 EE26) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.27. *EE-27 Hospital General de Agudos Dr. José Manuel Penna*

1 EE27) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.28. *EE-28 Maternidad María Nogués de Mouras*

1 EE28) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.29. *EE-29 Hospital Británico*

1 EE29) Carácter: Predio destinado a la localización del Hospital Británico.

2 EE29) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

(Inciso 2 EE 29) del artículo 1.6.29. EE-29 Hospital Británico sustituido por el artículo 100 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3 EE29) Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

4 EE29) Factor de Ocupación del Suelo: Sesenta por ciento (60%).

En el espacio libre de edificaciones debe resguardarse un treinta por ciento (30%) como suelo absorbente, el que puede materializarse a nivel +/- 0.00 y/o en terrazas verdes, de conformidad a la normativa de edificación. Los espacios libres se deben mantener parquizados.

(Inciso 4 EE29) del artículo 1.6.29. EE-29 Hospital Británico sustituido por el artículo 101 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5 EE29) Tipología Edilicia: Edificios de Perímetro Libre de altura limitado

6 EE29) Plano Límite: Las edificaciones no podrán superar un Plano Límite de treinta y cinco (35) metros a contar desde la cota +/- 0.00. Por sobre el Plano Límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos, conductos y balizamientos cuando sean autorizadas por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

7 EE29) Accesos

- Peatonales: Av. Caseros y Perdriel.
- Emergencias: Baigorri.
- Carga y Descarga: Finochietto.
- Estacionamiento Vehicular: Av. Caseros, Perdriel y Baigorri.

8 EE29) Usos

8.1 EE29) Uso principal:

- Hospital.

8.2 EE29) Usos Complementarios y de servicios de apoyo al uso principal:

- Oficinas complementarias del uso principal.
- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar.
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicios de traumatología y ortopedia.
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio de investigación.
- Hospedaje para residentes.
- Auditorio y Salón de Conferencias.
- Servicios Personales.
- Farmacia.
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

9 EE29) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular

- Uso principal: Hospital, se destinarán un total de ciento noventa y tres (193) módulos para estacionamiento vehicular.
- Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

10 EE29) Requerimientos de Carga y Descarga

- Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de CUATRO (4) módulos de treinta (30) m2 cada uno y el espacio necesario para maniobras.
- Usos Complementarios: Cumplirá el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

1.6.30. *EE-30 Hospital de Infecciosos Dr. Francisco Javier Muñiz*

1 EE30) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.31. *EE-31 Instituto Nac. De Microbiología Dr. Carlos G. Malbrán*

1 EE31) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.32. *EE-32 Hogar de Ancianos Dr. Guillermo Brown*

1 EE32) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.33. *EE-33 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. José T. Borda*

1 EE33) Delimitación: Emplazado en las Fracciones C y D de la Manzana 23, Sección 16, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Amancio Alcorta y Dr. Ramón Carrillo, de conformidad a Plano Nº 1.6.33.

2 EE33) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio pú-blico y privado del Área EE

- Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio.
- Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
- Se deberá mantener la topografía natural de la parcela.
- En caso de realizarse nuevas construcciones, estas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.
- Se deberán conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee y galerías que vinculan los pabellones.

- En los sectores sobre L.O. los muros perimetrales, siempre que resulte posible, se deberán tratar de forma que resulten permeables visualmente.
- Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.34. *EE-34 Hospital Neuropsiquiátrico Dr. Braulio Moyano*

1 EE34) Delimitación: Emplazado en la Manzana 45, Sección 18, Circunscripción 3, comprendida por las calles Brandsen, Perdriel, Suárez y Dr. Ramón Carrillo, de conformidad a Plano Nº 1.6.34.

2 EE34) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio pú-blico y privado del Área

- Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio.
- Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
- Se deberá mantener la topografía natural de la parcela.
- En caso de realizarse nuevas construcciones, estas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.
- Se deberán conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee y galerías que vinculan los pabellones.
- En los sectores sobre L.O. los muros perimetrales, siempre que resulte posible, se deberán tratar de forma que resulten permeables visualmente.
- Se dará intervención al Organismo Competente fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.35. *EE-35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia y Hospital Dr. Ramón Carillo Odontología*

1 EE35) Delimitación: Emplazado en la Parcela 0 de la Manzana 73, Sección 15, comprendida por las calles Austria, Pacheco de Melo y Sánchez de Bustamante y por la Av. Las Heras, según Plano 1.6.35.

2 EE35) Carácter: Conjunto hospitalario de diseño integral caracterizado por una estructura de pabellones insertos en un ámbito de singular topografía y valiosa forestación, todo lo cual le con-fiere una alta calidad urbanística y ambiental.

3 EE35) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la estructura parcelaria actual.

4 EE35) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE-
Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados, la topografía del terreno, la forestación y los senderos existentes en el Área.

4.1 EE35) Forestación: Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.

4.2 EE35) Topografía y trazados: Deberá respetarse la topografía natural del terreno. Toda intervención referida a los trazados tomará en consideración el carácter con el que fue creado y diseñado el conjunto Hospital Bernardino Rivadavia.

4.3 EE35) Monumentos y Piezas Escultóricas
Los elementos protegidos son los siguientes:
- Dama de luz (cantidad dos)
- Busto de Carlos Lloveras
- Busto de Bernardino Rivadavia
- Busto de Samuel Molina
- Virgen de Lourdes
- Ángel del cementerio

5 EE35) Protección edilicia
Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE deberá someterse a consideración del Organismo Competente, de acuerdo a lo establecido en Título 6 del Código Urbanístico.
Estas nuevas construcciones deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados. La altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones denominados “Maternidad A” y “Maternidad B”.

5.1 EE35) Normas para inmuebles catalogados
En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE 35 Hospital General de Agudos Bernardino Rivadavia” contenido en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección

especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano N° 1.6.35, calificados en Cautelares (C).
Toda intervención en los inmuebles catalogados deberá contar con la aprobación del Organismo Competente de las normas de protección patrimonial.
En los halles centrales del primer y segundo piso, el aula magna y el Museo del Hospital Rivadavia, correspondientes a la Maternidad A solo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.
En la Capilla solo se admitirán los grados de intervención 1 y 2.

5.2 EE35) Túneles y galerías: Se deberá conservar y poner en valor el sistema de túneles que el hospital posee así como las galerías que vinculan los pabellones.

5.3 EE35) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.36. *EE-36 Hospital Aeronáutico Central*
1 EE36) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.37. *EE-37 Planta Potabilizadora de Agua*
1 EE37) Protección ambiental - Ámbito Consolidado Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.

- Elementos de especial valor e interés: Los elementos protegidos se consignan en el Listado de Elementos de Especial Valor e Interés Planta Potabilizadora de Agua y en el Plano N° 1.6.37.

Cualquier intervención sobre los elementos protegidos deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE ELEMENTOS DE ESPECIAL VALOR E INTERES PLANTA POTABILIZADORA GRAL. SAN MARTIN
Denominación:

- Arco Acceso Principal
- Cerco perimetral con rejas de hierro fundido, parapeto y pilares de mampostería.
- Equipamiento espacios verdes internos (fuentes, garitas, etc.)

Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio.
Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.
En caso de realizarse nuevas construcciones, éstas deberán respetar la tipología de pabellón exento y el retiro existente entre los inmuebles catalogados; la altura de estas construcciones no podrá superar la de los pabellones catalogados.
Se dará intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.

1.6.38. *EE-38 Regimiento de Granaderos a Caballo General San Martín Regimiento 1 de Infantería Patricios*
1 EE38) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.39. *EE-40 Cementerio de San José de Flores*
1 EE40) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.40. *EE-41 Establecimiento Varela- ex O.S.N.*
1 EE41) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.41. *EE-42 Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires – Depósito Balbastro*
1 EE42) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.42. *EE 44 Facultad de Derecho*
1 EE44) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.43. *EE 45 Club Barracas Central*
1 EE45) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.44. *EE 46 Hogar de Niñas Crescencia Boado de Garrigos*
1 EE46) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.45. *EE 47 Cementerios de la Chacharita, Alemán y Británico*
1 EE47) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.46. *EE49 Estación Terminal de Ómnibus de Larga Distancia – Retiro*
Carácter: Zona de localización del uso singular Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional donde se inician o terminan viajes efectuados por ómnibus que unen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el resto de las ciudades del país.

Delimitación: según Plano N° 1.6.46

Estructura parcelaria: no se admite subdivisión parcelaria.

Intervenciones en edificaciones existentes: se podrá refaccionar, reformar, transformar y/o am-pliar el volumen edificado en el marco de los parámetros establecidos por la presente norma.

Nuevas edificaciones: Se admitirán nuevas edificaciones en el marco de los parámetros establecidos por la presente norma, en tanto no afecten el área operativa y la futura ampliación del uso Estación Terminal de Larga Distancia, establecidos por el Ministerio de Transporte de la Nación.

Tipología edilicia: Perímetro Libre

Retiros: Se mantendrán las líneas edificatorias existentes sobre la Av. Dr. J.M. Ramos Mejía y la Av. Antártida Argentina, y no podrá conformarse Línea de Edificación sobre la L.0 de la calle Rodolfo Walsh.

Área Edificable: Se mantendrá el Área Edificable correspondiente a la indicada en el Plano N° 1.6.46, pudiendo compensarse las áreas edificables sin superar el máximo de superficie previsto en dicho plano.

Capacidad Constructiva Total: Capacidad constructiva nuevas construcciones: hasta 60 000 m2 (sobre rasante), a contar sobre las superficies existentes al momento de la sanción de la presente ley.

Altura: Plano Límite: 28,00 m. Un polígono equivalente al 1.50% de la superficie de la parcela podrá alcanzar un Plano Límite de 45.00m.

Accesos: Los accesos vehiculares serán diseñados teniendo en cuenta la no interferencia con el tránsito vehicular sobre las arterias perimetrales. Los accesos peatonales deberán integrar la trama urbana existente y la zona de paradas de transporte urbano.

Vialidad: se abrirá una arteria de deslinde con Distrito U60 de acuerdo a Plano N° 1.6.46. Las LO y L.E del polígono determinado por la Av. Antártida Argentina, calle C.H. Perette y calle perpendicular y la paralela, de circulación de transporte público urbano, serán fijadas por la Dirección General Registro de Obras y Catastro, de acuerdo al Plano 104-C-1993 y el Plano N° 1.6.46

Estacionamiento vehículos particulares: el Consejo determinará la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos.

Carga y descarga: el Consejo determinará los requerimientos de carga y descarga a cumplirse dentro del predio.

Usos: Estación interjurisdiccional terminal de ómnibus.

Se admiten además las siguientes Descripciones, de acuerdo al CUADRO DE USOS N°3.3, a saber:

1) Comercio Minorista de productos de abasto y alimenticios, excepto el rubro "Local de venta de leña y carbón de leña".
2) Alimentación en general y gastronomía
3) Comercio minorista alimenticios por sistema de venta
4) Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta, excepto el rubro centro de compras

5) Comercio minorista excluido comestibles como uso principal, excepto los rubros: Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta), local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito Sin materiales a granel), local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones); local de venta de animales domésticos, casa de remates, local de venta de repuestos y accesorios para automotores, local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos; local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales; Gas envasado; Gas envasado distribución hasta 100 kg.
6) Local de representación
7) Local de lectura
8) Local deportivo: se admite únicamente el rubro Gimnasio.
9) Local de fiesta o diversión, excepto los rubros: fiestas privadas infantiles, casa o local de fiestas privadas, salón de milonga, local de música, canto y variedades club de música en vivo, local de baile clase C I, local de baile clase C II, local de baile clase C actividades complementaria, sala de ensayos, peña, circo rodante.
10) Alojamiento no turístico
11) Alojamiento turístico hotelero
12) Alojamiento turístico para hotelero, excepto el rubro albergue transitorio
13) Servicios para la vivienda y sus ocupantes, excepto los rubros: playa de remisión, playa de depósito de vehículos sin compactación.
14) Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos: se admiten únicamente los rubros estación de servicio-combustibles líquidos y/o GNC, y estación de cargadores eléctricos.
15) Servicios ocasionales para empresas o industrias, excepto los rubros: laboratorio de análisis industriales, laboratorio de análisis no industriales, banco casa central, bascula pública, bolsa de valores y de comercio, taller productivo anexo a vivienda.
16) Servicios públicos, excepto el rubro policía (departamento central)
17) Depósito de transporte
18) Garaje
19) Estación intermedia
20) Estación terminal
21) Transferencia

Requerimiento de estacionamiento para los usos locales: según normativa vigente de acuerdo al cuadro de usos 3.3.

Requerimiento de carga y descarga para los usos locales: según normativa vigente de acuerdo al cuadro de usos 3.3.

1.6.47. *EE-50 Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología – Archivo (Parque José Evaristo Uriburu)*

1 EE50) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.48. *EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez*

1 EE52) Carácter: Zona de localización del Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, equipamiento singular de escala urbana y regional y sus actividades complementarias y conexas. Se permiten obras de readecuación para arbitrar su uso principal.

2 EE52) Delimitación: Según Plano N° 1.6.48.

3 EE52) Subdivisión: Se subdivide en dos zonas.

3.1 EE52) Zona 1

3.1.1 EE52) Carácter: Consiste en uno o varios circuitos permanentes de carrera diseñados específicamente para competiciones de automovilismo, motociclismo y sus diversas especialidades. Se incluyen las instalaciones para el personal, los competidores y para el público en general. Se permite la construcción de circuitos temporales o la adecuación de espacios como las áreas de pits, paddocks y boxes para eventos específicos,

3.1.2 EE52) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión en manzanas y /o parcelas.

3.1.3 EE52) Protección Ambiental Lago de Regatas:

a) Se prohíbe alterar la costa del Lago de Regatas por obras o acciones humanas que degraden su condición.
b) Se prohíbe la utilización del Lago de Regatas para otros fines que no sean paisajísticos/contemplativos y los indicados en el inciso c. Se permiten acciones temporales y controladas en la zona del Lago de Regatas durante eventos, como la construcción de accesos temporales o áreas de espectadores, previo estudio de impacto ambiental.
c) Se aseguran las posibles acciones que garanticen el funcionamiento del lago como regulador hidráulico y de aquellas relativas al monitoreo de la calidad del agua en los términos de la Ley de Gestión Ambiental del Agua de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ley Nº 3.295 o la que en el futuro la reemplace. Equipamiento especial: Autódromo, Cartódromo. Helipuerto.

3.2 EE52) Zona 2

3.2.1 EE52) Carácter: Zona fuelle entre la trama urbana y el sector de circuitos y tribuna reservada para la instalación de actividades de pequeña escala y estacionamiento de superficie

3.2.2 EE52) Delimitación: Según Plano N° 1.6.48.

3.2.3 EE52) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión en manzanas y /o parcelas.

4 EE52) Disposiciones particulares Tipología Edilicia: perímetro libre. La ocupación del suelo con construcciones no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de toda la zona. Dicha ocupación se distribuirá en implantaciones no superiores a los quinientos (500) m2 de pisada y superficie a construir, hasta alcanzar el porcentaje mencionado. Altura máxima: seis (6) metros. Se podrán ocupar los bajo tribuna.

5 EE52 Disposiciones Complementarias: Se autoriza a realizar adecuaciones y reformas e infraestructura necesarias a los efectos del cumplimiento de los estándares de homologación Grado 1 requeridos por la FIA (Federación internacional del automóvil).
(Artículo 1.6.48. EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez sustituido por el artículo 103 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.49. EE 54 *Campo Hípico Militar y Campo Argentino de Polo*
1 EE54) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.50. *EE-55 Centro Judicial*
1 EE55) Delimitación: Manzana 97B, Sección 24, Circunscripción 2.

2 EE55) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo correspondiente al Centro Judicial.

3 EE55) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

4 EE55) 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 mil quinientos (1.500) m2 de superficie.

5 EE55) Centro Judicial: F.O.T. máximo = 4, del que se podrá destinar para los usos complementarios listados en el artículo anterior un F.O.T. máximo = 0,2.

6 EE55) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).

El treinta por ciento (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 treinta por ciento (30%), el cincuenta por ciento (50%) de la superficie deberá destinarse a espacio verde.

Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la superficie susceptible de servidumbre administrativa deberá materializarse con un desarrollo mínimo de ochenta (80) metros sobre L.O.

Las construcciones bajo cota de parcela podrán ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela debiendo mantenerse el veinticinco por ciento (25%) restante como de suelo absorbente.

No será de aplicación la Línea de Frente Interno.

7 EE55) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios de perímetro Libre.

8 EE55) Edificabilidad: En la banda edificable comprendida entre las Líneas Oficiales y una paralela a estas situada a una distancia de doce (12) metros se admitirá una altura máxima de veinticuatro (24) metros. A partir de esta banda edificable y hacia el centro de la parcela se deberán respetar las disposiciones generales del artículo 1.3 y siguientes dispuestos para Equipamientos Especiales de acuerdo con las siguientes relaciones:

R=h/d=3,5 y r=h`/d`=5

9 EE55) Requerimiento de Estacionamiento: Los estipulados en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para los usos que se pretendan localizar.

10 EE55) 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 el Organismo Competente, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra.

1.6.51. *EE-56 Estadio y Complejo Deportivo del Club Atlético Boca Juniors*
1 EE56) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.52. *EE-57 Club Ferrocarril Oeste*
1 EE57) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.53. *EE-58 Club Atlético All Boys*
1 EE58) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.54. *EE-59 Estadio y Campo de Deportes de la Asociación Atlética Argentinos Juniors*
1 EE59) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.55. *EE-60 Estadio y de Deportes del Club Atlético Vélez Sarsfield*
1 EE60) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.56. *EE-61 Sacachispas Fútbol Club*
1 EE61) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.57. *EE-62 Club Atlético Nueva Chicago*
1 EE62) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.58. *EE-63 Club Atlético Atlanta*
1 EE63) Delimitación: Inmueble ubicado en la calle Humboldt 486/540, nomenclatura catastral: Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 161, Fracciones A y C y Manzana 180, Fracción A.

2 EE63) Disposiciones particulares Fracción A: La fracción identificada como Circunscripción 15; Sección 47; Manzana 180, Fracción A del inmueble será destinada para el funcionamiento del centro polideportivo y sede social de la Asociación Civil Club Atlético Atlanta. El G.CB.A. podrá disponer de la apertura de la calle Camargo.

3 EE63) Disposiciones particulares fracciones A y C: Las fracciones del inmueble identificadas como Circ. 15, Secc. 47, Manzana 161, Fracción A y C, serán destinadas para ampliación de la Sede Social e instalaciones deportiva del Club Atlético Atlanta, pudiendo incluir la construcción y explotación de un mini estadio cubierto para eventos culturales y deportivos.

1.6.59. *EE-64 Club Atlético Lamadrid*
1 EE64) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.60. *EE-65 Instituto Superior de Seguridad Pública de la Policía de la Ciudad y Estadio*
1 EE65) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.61. *EE-66 Estadio y Complejo Deportivo Club Atlético Huracán*
1 EE66) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.62. *EE-67 Estadio Club Atlético River Plate*
1 EE67) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.63*. EE-68 Estadio y Centro Deportivo del Club Atlético San Lorenzo de Almagro*
1 EE68) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.64. *EE-69 Club Comunicaciones*
1 EE69) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 EE69) Carácter: actividades de naturaleza deportiva, educativa y socio-cultural

3 EE69) Disposiciones particulares:

3.1 EE69) Se garantizará el uso del espacio que ocupa en la actualidad el Instituto Educativo que funciona en el predio.

3.2 EE69) Se resguardarán los espacios destinados históricamente a la práctica de las actividades deportivas, educativas y socio–culturales.

1.6.65. *EE-71 Laboratorio de Investigaciones, Control y Seguridad Alimentaria del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires*

1 EE71) 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 EE71) Carácter: destinado a la localización de un laboratorio de Investigaciones del Gobierno.

3 EE71) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE71) Disposiciones particulares
Altura máxima = veinte (20) metros
F.O.T. máximo = 3,5
F.O.S. = cien por ciento (100%)
Las construcciones que se realicen deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación.

5 EE71) Usos: Se admite Laboratorio de Análisis bromatológicos y de calidad, higiene, control y seguridad alimentaria. Laboratorio de Análisis bromatológicos y seguridad alimentaria. Laborato-rio de Análisis Industriales, y de calidad y resistencia de materiales.

1.6.66. *EE-72 Hospital General de Agudos Dr. Teodoro Álvarez*
1 EE72) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.67. *EE-73 Hospital de Clínicas José de San Martín*
1 EE73) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.68. *EE-74 Hospital General de Agudos Dr. Carlos Durand*
1 EE74) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.69. *EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández*
1 EE75) Delimitación: Comprende las parcelas Parcela 000 - Manzana: 059 - Sección: 021 y Parcela: 006 - Manzana: 070 - Sección: 021.

2 EE75) Disposiciones particulares Parcela: 006 - Manzana: 070 - Sección: 021
Se aplican las condiciones de edificabilidad correspondiente a la manzana de localización según Planchetas de Uso y Edificabilidad.

Se permite el rubro 5.2.7 Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires, de la descripción 5.2 Establecimientos de sanidad - Nivel centro local del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3.

(Artículo 1.6.69. EE-75 Hospital General de Agudos Dr. Juan A. Fernández sustituido por el artículo 104 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.70. *EE-76 Hospital General de Niños Dr. Ricardo Gutiérrez*

1 EE76) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.71. *EE-77 Hospital de Oncología Marie Curie*

1 EE77) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.72. *EE-78 Hospital General de Agudos Dr. Ignacio Pirovano*

1 EE78) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.73. *EE-79 Hospital de Rehabilitación Manuel Rocca*

1 EE79) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.74. *EE-80 Hospital General de Agudos Dr. José María Ramos Mejía*

1 EE80) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.75. *EE-81 Hospital General de Agudos Donación Francisco Santojanni*

1 EE81) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.76. EE-82 Hospital Materno Infantil Ramón Sardá

1 EE82) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.77. *EE-83 Hospital General de Agudos Dr. Enrique Tornú*

1 EE83) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.78. *EE-84 Hospital General de Agudos Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield*

1 EE84) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.79. *EE-85 Hospital General de Agudos Dr. Abel Zubizarreta*

1 EE85) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.80. *EE-86 Hospital Naval de Buenos Aires Dr. P. Mallo*

1 EE86) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.81. *EE-87 Hospital Infanto Juvenil Dra. Carolina Tobar García*

1 EE87) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.82. *EE-88 Instituto de Investigaciones Médicas Dr. Alfredo Lanari*

1 EE88) Delimitación según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.83. *EE-89 Polo Educativo Saavedra*

1 EE89) Carácter: área destinada al emplazamiento de un complejo educativo.

2 EE89) Subdivisión: no se admite subdivisión parcelaria.

3 EE89) Usos: Educativos.

4 EE89) Tipología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro Libre y perímetro semiLibre.

a) Edificios de perímetro Libre
   Plano límite horizontal: veintiún (21) metros a contar desde la cota de parcela.
b) Edificios de perímetro semi Libre
   Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 1.5 de acuerdo a: Altura máxima: diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45)°desde la altura de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) desde la cota de la parcela.
   r = h/’d = ’5
c) F.O.T. máximo = 1,6
d) F.O.S. máximo = 0,5
e) Requerimiento de Estacionamiento: 1 módulo cada doscientos (200) metros de superficie cubierta total construida.

1.6.84. *EE-90 Polo Farmacéutico*

1 EE90) Carácter: Zona destinada a la localización de actividades productivas, de investigación, desarrollo y transferencia de nuevas tecnologías y sus actividades complementarias.

2 EE90) Delimitación: Según Plano N° 1.6.84 a) y 1.6.84 b).
Comprende el polígono determinado por la Av. Gral. F. Fernández de la Cruz, la Av. Escalada y las Vías del ex FFCC Gral. Belgrano (Circunscripción 1, Sección 66, Manzana 92).

3 EE90) Estructura parcelaria: La estructura parcelaria preexistente mantiene plena vigencia hasta tanto se elabore el Plan Maestro de desarrollo.

4 EE90) Tipología Solo Edilicia: Solo se permiten edificios de perímetro Libre de altura limitada.
Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 1.3 de acuerdo a: r=h'/d'=4
En todos los casos d' ≥ ocho metros (8m)
Disposiciones particulares

a) F.O.S.: La proyección horizontal de las edificaciones no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie del terreno.
b) F.O.T. máximo = 2
c) H máxima = diecisiete con cincuenta (17,50) metros
d) Retiros Obligatorios: Las construcciones se retirarán ocho (8) metros respecto de las Líneas Oficiales de las Avenidas Gral. Francisco F. de la Cruz y Escalada respectivamente.

5 EE90) Usos:
Usos permitidos
Se admitirán los rubros permitidos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico en el Área de Mixtura de Usos B (3.)

- Establecimientos de enseñanza y/o extensión universitaria con laboratorio.
- Auditorio y Salón de Conferencias.
- Laboratorios.
- Depósitos como actividad independiente solo para rubros permitidos en el Área

Usos requeridos
Todos los usos a localizar deberán cumplir con los requerimientos para carga y descarga y estacionamiento establecido para ello en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico.

6 EE90) Circulaciones: Los accesos y/o egresos al predio se localizarán a no menos de cuarenta (40) metros de las Líneas Oficiales de esquina. Deberán preverse dársenas contiguas a la calzada de circulación vehicular, para entrada y salida de vehículos.
El diseño de las circulaciones internas conformará un circuito que organice el movimiento vehicular y peatonal, garantizando la unidad del conjunto y su seguridad.
Los anchos mínimos de calzada se determinarán en el Plan Maestro de Desarrollo en función de los requerimientos de localización de las actividades, quedando exceptuadas del cumplimiento del

artículo 4.3 del Código Urbanístico. Asimismo deberá ser objeto de un tratamiento paisajístico unificado y señalizarse adecuadamente.

7 EE90) Cercos obligatorios: Sobre la línea oficial se materializarán cercos de materiales transparentes.

8 EE90) Publicidad: La localización de elementos publicitarios se limitará a la fachada de las edificaciones y deberá diseñarse para el conjunto del emprendimiento como parte de la propuesta morfológica de las fachadas. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en la superficie comprendida por los retiros obligatorios. No se admite la localización de elemento publicitario alguno en los cercos obligatorios.

9 EE90) Observaciones: El Organismo Competente aprobará el Plan Maestro de Desarrollo sobre la base de las presentes pautas urbanísticas del EE.
Autorízase la suscripción de convenios urbanísticos generales, según lo especificado en el artículo 10.9 del Código Urbanístico para el desarrollo de la actividad autorizada.

1.6.85. *EE-91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro*
1 EE91) Delimitación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 1.6.85.

2 EE91) Zonificación y normas generales:
El área se divide en cuatro zonas.
Se aplican subsidiariamente las normas generales de los Títulos 3, 4 y 6 del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a las normas especiales siguientes.

2.1 EE91) Zona 1:

2.1.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a espacios verdes parquizados de uso público y control de acceso, admitiéndose bajo cota de parcela estacionamientos y áreas de servicios.

2.1.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.1.3 EE91) Tipología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota de la parcela, a excepción de los volúmenes mínimos necesarios de acceso a estacionamientos y al estadio; y a la ocupación transitoria de instalaciones destinadas a eventos puntuales de interés cultural, artísticos, deportivos y sociales.

2.1.4 EE91) Usos permitidos bajo cota de parcela: Se admiten la siguiente Categoría y Descripción con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:
6. Servicios
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
6.1.12 Garaje Comercial

2.1.5 EE91) Observaciones: La ubicación de los accesos a estacionamientos bajo nivel se autorizan por el Organismo Competente.

2.2 EE91) Zona 2

2.2.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a espacios verdes parquizados (-) de uso público y control de acceso, equipamiento educacional y para eventos culturales, deportivos, artísticos y sociales de interés ciudadano. En esta zona no se admite vivienda permanente.

2.2.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.2.3 EE91) La zona se subdivide en dos subzonas:

2.2.3.1 EE91) Zona 2a

2.2.3.1.1 EE91) Morfología:

2.2.3.1.2 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro semi libre.

2.2.3.1.3 EE91) Área edificable: Puede ocuparse hasta un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la Zona.
El resto del área debe destinarse a espacios verdes parquizados y áreas peatonales, únicamente se puede ocupar con instalaciones transitorias destinadas a eventos puntuales de interés cultural, deportivos, artístico y social.
Debe garantizarse en forma permanente la circulación perimetral ininterrumpida al estadio, la cual debe tener el ancho necesario para el ingreso y evacuación del público durante eventos de afluencia masiva, de conformidad a la normativa de edificación.
Sobre esta circulación perimetral pueden materializarse salientes de las edificaciones de la Zona 4 a partir de los seis metros (6m) de altura tomados desde la cota de parcela y con una saliente tal que ocupe hasta un cuarenta por ciento (40%) del ancho de la superficie de la circulación.

2.2.3.1.4 EE91) Altura máxima y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.2.3.1.5 EE91) Usos del Suelo:
Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:
2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
2.2 Local de lectura
2.3 Local deportivo
3. Educación
3.1 Establecimientos educacionales
6. Servicios
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
6.1.12 Garaje Comercial.
9. Residencial
9.3 Residencia comunitaria

2.2.3.1.6EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.
El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.2.3.2 EE91) Zona 2b

2.2.3.2.1. EE91) Morfología:

2.2.3.2.2 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro semi libre.

2.2.3.2.3 EE91) Área edificable: Puede ocuparse hasta un cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la Zona.
El resto del área debe destinarse a espacios verdes parquizados y áreas peatonales, únicamente se puede ocupar con instalaciones transitorias destinadas a eventos puntuales de interés cultural, deportivos artístico y social.

Debe garantizarse en forma permanente una circulación perimetral ininterrumpida al estadio, la cual debe tener el ancho necesario para el ingreso y evacuación del público durante eventos de afluencia masiva, de conformidad a la normativa de edificación.
Sobre esta circulación perimetral pueden sobrevolar las salientes de las edificaciones de la Zona 4 a partir de seis metros (6m) desde la cota de parcela y hasta un cuarenta por ciento (40%) del ancho de la superficie de la circulación.

2.2.3.2.4 EE91) Altura máxima y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.2.3.2.5 EE91) Usos del Suelo: Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:
2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:
2.1 Local de representación
2.2 Local de lectura
2.3 Local deportivo
3. Educación
3.1 Establecimientos educacionales
5. Sanidad
5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico
5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local
5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
6. Servicios
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes
6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.
6.1.2. Agencia de loterías
6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler
6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas
6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas
6.1.6. Cobro de impuestos y servicios
6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico
6.1.8. Estudio profesional
6.1.9. Empresa de publicidad
6.1.16. Salón de estética
6.1.12 Garaje comercial

6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).
6.1.18 Pilates
6.1.19 Local de perforación y tatuaje
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos
6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias
6.2.1. Agencia de información y noticias
6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros
6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público
6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta
6.2.17. Oficina comercial / consultora
6.5 Servicios Públicos y/o Sociales
6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
6.5.4. Cuartel de Bomberos
6.5.5. Policía (comisaría)
9. Residencial
9.3 Residencia comunitaria

2.2.3.2.6 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.
El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.3 EE91) Zona 3

2.3.1 EE91) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, residencial, comercial e institucional a escala local. En esta zona no se admite vivienda perma-nente.

2.3.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.3.3 EE91) Morfología:

2.3.3.1 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y semi libre.

2.3.3.2 EE91) Área Edificable: Podrá ocuparse hasta el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la zona.

2.3.3.3 EE91) Altura máxima y perfil edificable: se debe cumplir con lo establecido para la Unidad de Sustentabilidad de Media Altura (U.S.A.M.) y el perfil edificable correspondiente de conformidad a los artículos 6.2.4 y 6.3 del Código Urbanístico.

2.3.4 EE91) Usos

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

1. Comercial

1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios

1.5 Alimentación en general y gastronomía

1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta

1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta

1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal

1.8.1 Herboristería

1.8.2 Farmacia

1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración

1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte

1.8.5 Local de venta de materiales de construcción Clase I (exposición y venta)

1.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería

1.8.9 Local de venta de animales domésticos

1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines

1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios

1.8.12 Tabaquería, cigarrería

1.8.13 Cerrajería

1.8.14 Óptica y fotografía

1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos

1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos

1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos.

1.8.18 Relojería y joyería

1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.

1.8.21 Metales y piedras preciosas (compra-venta)

1.8.24 Casa de remates

1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios

1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos colchones y afines

1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico

1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio

1.8.30 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores

2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:

2.1 Local de representación

2.2 Local de lectura

2.3 Local deportivo

3. Educación

3.1 Establecimientos educacionales

5. Sanidad

5.1 Establecimientos de sanidad- Nivel básico

5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local

5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

6. Servicios

6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes

6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.

6.1.2. Agencia de loterías

6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler

6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas

6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas

6.1.6. Cobro de impuestos y servicios

6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico

6.1.8. Estudio profesional

6.1.9. Empresa de publicidad

6.1.12 Garaje comercial.

6.1.16. Salón de estética

6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).

6.1.18 Pilates

6.1.19 Local de perforación y tatuaje

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos

6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias

6.2.1. Agencia de información y noticias

6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros

6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público

6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta

6.2.17. Oficina comercial / consultora

6.5 Servicios públicos y/o sociales

6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.
6.5.4. Cuartel de Bomberos
6.5.5. Policía (comisaría)
9. Residencial
9.3 Residencia comunitaria

2.3.4.1 EE91) Usos Bajo la cota de parcela: se admiten los usos de la Zona 4.
El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

2.3.4.2 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se debe autorizar por el Organismo Competente.

2.4 EE91) Zona 4

2.4.1 EE91) Carácter urbanístico: Estadio y sede social del Club Atlético San Lorenzo de Almagro y equipamiento de escala urbana y usos deportivos, comerciales y culturales complementarios. En esta zona no se admite vivienda permanente.

2.4.2 EE91) Delimitación: Según Plano N° 1.6.85.

2.4.3 EE91) Morfología:

2.4.3.1 EE91) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre.

2.4.3.2 EE91) Plano límite: sobre la Línea Oficial de Avenida La Plata se puede alcanzar un plano límite de treinta y ocho metros (38 m) tomados desde la cota de parcela, el cual debe ir disminuyendo linealmente hacia el límite con la Zona 2 paralelo a la calle Mármol hasta alcanzar un plano límite de veintinueve metros con ochenta centímetros (29,80m) tomados desde la cota de parcela.
Sobre el plano límite pueden sobresalir antenas, barandas e instalaciones técnicas.

2.4.3.3 EE91) Área Edificable: Cien por ciento (100%) de la superficie de la zona, incluyendo el campo de juego con suelo absorbente y/o semi absorbente. La proyección de la superficie ocupada por dicho campo de juego bajo la cota de parcela puede ser ocupada por subsuelos como máximo en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

2.4.5 EE91) Usos

Se admite el uso Estadio y las siguientes Categorías, Descripciones o Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

1. Comercial

1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios

1.5 Alimentación en general y gastronomía

1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta

1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta

1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal

1.8.1 Herboristería

1.8.2 Farmacia

1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración

1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte

11.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería

1.8.9 Local de venta de animales domésticos

1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines

1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios

1.8.12 Tabaquería, cigarrería

1.8.13 Cerrajería

1.8.14 Óptica y fotografía

1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos

1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos

1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos.

1.8.18 Relojería y joyería

1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.

1.8.21 Metales y piedras preciosas

1.8.24 Casa de remates

1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios

1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines

1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico

1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio

1.8.30 Local de venta de repuestos y accesorios para automotores

2. Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación:

2.1 Local de representación

2.2 Local de lectura

2.3 Local deportivo

3. Educación

3.1 Establecimientos educacionales

4. Alojamiento

4.1 Alojamiento no turístico

4.2 Alojamiento turístico hotelero

4.3 Alojamiento turístico para hotelero

5. Sanidad

5.1 Establecimientos de sanidad-Nivel básico

5.2 Establecimientos de sanidad-Nivel centro local

6. Servicios

6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes

6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.

6.1.2. Agencia de loterías

6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler

6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas

6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas

6.1.6. Cobro de impuestos y servicios

6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico

6.1.8. Estudio profesional

6.1.9. Empresa de publicidad

6.1.16. Salón de estética

6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico).

6.1.18 Pilates

6.1.19 Local de perforación y tatuaje

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos

6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias

6.2.1. Agencia de información y noticias

6.2.7. Casa de cambio-agencia de seguros

6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público

6.2.9. Editorial sin depósito ni imprenta

6.2.17. Oficina comercial / consultora

6.5 Servicios públicos y/o sociales

6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.

6.5.4. Cuartel de Bomberos

6.5.5. Policía (comisaría)

9. Residencial

9.3 Residencia comunitaria

2.4.5.1 EE91) Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se deben autorizar por el Organismo Competente.
El Rubro 6.1.12 Garaje Comercial se permite sólo bajo cota de parcela.

1.6.86. EE-92 Instituto de Rehabilitación Psicofísica

1 EE92) Delimitación: Comprende la Manzana 104, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Juramento, Dragones, Echeverría y Húsares.

2 EE92) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

3 EE92) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Área, manteniendo el uso actual.
Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.
Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo Competente de acuerdo a lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico.

1.6.87. EE-93 Servicio Nacional de Rehabilitación

1 EE93) Delimitación: Comprende la Manzana 111, Sección 25, Circunscripción 16, delimitada por las calles Blanco Encalada, Ramsay, Echeverría y Dragones.

2 EE93) Estructura Parcelaria: Deberá mantenerse la actual estructura parcelaria.

3 EE93) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el Área, pudiendo efectuarse modificaciones estructurales solo en la cancha de fútbol ubicada sobre la calle Blanco Encalada para adecuar sus instalaciones, manteniendo el uso actual.
Se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y

renovación de las especies vegetales existentes se realizará garantizando la implementación de criterios paisajísticos y valores históricos.
Todo proyecto de nuevas construcciones deberá someterse a consideración del Organismo Competente de las normas de protección patrimonial, de acuerdo a lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico.

1.6.88. EE-94 Hospital Italiano

1 EE94) Carácter: Predio destinado a la localización del Hospital Italiano.

2 EE94) Delimitación: Según Plano N° 1.6.88. Comprende el predio identificado catastralmente como Parcela 001G de la Manzana 44A, Sección 17, Circunscripción 7. Toda otra parcela de la Manzana 44A descripta, que fuera adquirida por la Sociedad Italiana de Beneficencia en Buenos Aires, debe englobarse y queda afectada a esta Área.
(Inciso 2 EE94) del Artículo 1.6.88. EE-94 Hospital Italiano sustituido por el artículo 105 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3 EE94) Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

4 EE94) Espacio Urbano: Se considerará espacio urbano a partir de la cota +/– 0.00 de la parcela.

5 EE94) Cómputo del Factor de Ocupación del Suelo: La proyección horizontal de las edificaciones para la localización de los usos permitidos en el área, incluida la de la totalidad de las edificaciones existentes, es la graficada en el Plano Nº 1.6.88 a).
La superficie Libre de edificaciones es de seis mil sesenta y un (6.061) m2 de la superficie del predio, de los cuales el setenta y siete por ciento (77%) (cuatro mil veintiocho (4.028) m2) es superficie absorbente, según lo graficado en el Plano Nº 1.6.88 a).
Se realizarán las obras necesarias, según lo dispuesto por el artículo 7.2.8.3.2 del Código Urbanístico para la ralentización del escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

6 EE94) Accesos:
Peatonales: Sobre las calles Gascón, Tte. Gral. Juan Domingo Perón, Potosí y Pringles. De Emergencia: Calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón.
Carga y Descarga: Calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón, calle Potosí.

7 EE94) Protección Especial: Los edificios con Protección Especial son los enunciados en el Listado de Inmuebles Catalogados y lo graficado en el Nº 1.6.88 a), b) y c) Edificio de la calle Gascón Nº 450

- Edificio de la calle Tte. Gral. Juan Domingo Perón Nº 4230/36
- Capilla

Las edificaciones existentes catalogadas se rigen según lo establecido para el Nivel de Protección Cautelar.

La distancia al resto de las edificaciones de la parcela y los retiros de L.O graficados en el Plano Nº 1.6.88 a) no podrán ser ocupados por nuevas construcciones ni por ningún otro elemento.

8 EE94) Nuevas edificaciones

Tipología edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras de h' máxima = veintiocho (28) metros

Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano Nº 1.6.88 a)

Alturas de Fachada y de las Edificaciones: Según lo graficado en los Planos Nº 1.6.88 b) y c)

Por encima de las alturas establecidas solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Distancia mínima respecto de edificios catalogados: La localización de nuevas edificaciones con relación a los edificios catalogados es la graficada en el Plano Nº 1.6.88 a), y los retiros establecidos no podrán ser modificados.

9 EE94) Intervenciones en edificaciones existentes no catalogadas: Se admiten intervenciones con el objeto de conservar y mejorar las condiciones edilicias de las construcciones existentes. Se admitirá la sustitución de edificios existentes previa consulta.

Alturas de Fachada: Según lo graficado en el Plano Nº 1.6.88b) y c) Retiros sobre L.O.: Según lo graficado en Plano Nº 1.6.88 a).

10 EE94) Usos

Uso principal:

- Hospital. Usos Complementarios y de servicio de apoyo al uso principal:
- Oficinas complementarias del uso principal
- Servicios bancarios
- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicio de traumatología y ortopedia
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio
- Hospedaje para residentes
- Auditorio y Salón de Conferencias
- Servicios Personales

- Farmacia
- Óptica
- Quiosco
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

Usos admitidos en los Edificios Catalogados:
En estos edificios la localización de los usos admitidos en el distrito, requerirá la consulta y visado previo del Organismo Competente.

11 EE94) Espacios Libres: Los graficados en el Plano Nº 1.6.88.

12 EE94) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular Uso principal Hospital: se destinarán un total de cien (100) módulos Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.

13 EE94) Requerimientos de Carga y Descarga
Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de veinticinco (25) módulos de quince (15) m2 cada uno.
Usos Complementarios: Cumplirá el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 Código Urbanísticos, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta ciento cincuenta (150) metros.
Observaciones: Las cotas +/– 0.00 indicadas en el Plano Nº 1.6.88, para la determinación de las alturas de fachada deberán ser referenciadas a la cota de parcela establecida por el Organismo Competente.

1.6.89. *EE-95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors*
1 EE95) Delimitación: Comprende la Manzana 126, Sección 67, Circunscripción 15, delimitada por las calles San Blas, Gavilán, Boyacá y J. A. García.

2 EE95) Carácter: Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial.

3 EE95) Parcelamiento: no se admite subdivisión parcelaria.

4 EE95) Tipología edilicia: Volumen exento sobre las L.O.

4.1 EE95) Cuerpos salientes cerrados sobre las L.O.: se permite sobresalir en voladizo cuatro metros (4 m) por sobre L.O. y a una altura de tres metros con treinta centímetros (3,30m) sobre la calle San Blas y de tres metros (3m) por sobre L.O y a una altura de tres metros con treinta centímetros (3,30 m) sobre la calle Juan Agustín García. Debajo de los voladizos los muros se tratarán arquitectónicamente, se parquizarán las veredas y se iluminarán con luz independiente del alumbrado público

5 EE95) Usos permitidos: Estadio y sede social, cultural y deportiva a escala barrial, Escuela, Museo y Alojamiento para Deportistas.

1.6.90. *EE-96 Estación Intermedia de Transporte Interjurisdiccional, Parada Liniers*

1 EE96) Delimitación: Comprende la Parcela 4b de la Manzana 14, Sección 72, Circunscripción 1 delimitada por la Av. Gral. Paz y las calles Ibarrola, José León Suárez y Ventura Bosch.

2 EE96) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Toda parcela que fuera adquirida para ampliar esta Parada, deberá englobarse y quedará afectada a este EE.

3 EE96) Observaciones:

a) Solo podrán operar por el tiempo necesario para el ascenso o descenso de pasajeros, equipajes y/o encomiendas, los servicios de Larga Distancia de “Servicios Públicos” de “Tráfico Libre” y “Ejecutivos” (Decreto Nº 958/PEN/1992 – Artículos 13, 14, 17 y 32 de “Transporte para el Turismo” (Res. Nº 419/ST/1998 – Art. 1º) y de “Transporte Internacional” (Res. Nº 263/ST/1990 – Art. 30) que sean iniciados y/o concluidos o hagan escala autorizada en la Estación Terminal de Ómnibus de Retiro de esta Ciudad y los de Media Distancia Suburbanos (Grupo II) “Servicios Públicos” (Comunes – Expresos – Diferenciales) Decreto Nº 656/PEN/1994 – Artículos 3º, 6º inc. a), 7º y 24.

b) Los ómnibus deberán ingresar y egresar a la Parada únicamente por la colectora de la Av. Gral. Paz.

c) La recepción y despacho de equipajes y/o encomiendas, para las líneas de ómnibus que operan en esta Parada, solamente se podrán efectuar dentro de los límites de la misma.

d) Queda prohibido en las estaciones intermedias de ómnibus de media y larga distancia, la existencia de surtidores de combustible de cualquier tipo. Para el caso de que existan tanques subterráneos, los mismos deberán ser retirados antes de habilitar la Estación. Quedan también prohibidos los lavaderos automáticos o manuales de vehículos de cualquier tipo.

1.6.91. *EE-98 Centro de Transbordo Multimodal Estación Sáenz*

1 EE98) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.92. *EE-99 Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional*

1 EE99) Delimitación: Comprende las fracciones S y T y parte de la fracción U de la Manzana 113B, Sección 56, Circunscripción 1, según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.93*. EE-100 Higiene Urbana - Planta de Tratamiento Integral y de Recuperación de RSU*

1 EE100) Delimitación: Parcelas 1 y 2, Manzana 1B, Sección 84, Circunscripción 1 de Av. General Paz N° 17.122 y AV. 27 de Febrero S/N°.

2 EE100) Carácter: planta de tratamiento integral y de recuperación de residuos sólidos urbanos por el método de separación mecánico biológica.

1.6.94. *EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU*

1 EE102, 103, 105 a 109 y EE-126) Carácter: A fin de dar cumplimiento con lo previsto por la Ley "Basura Cero", se deberá disponer en el ámbito de la C.A.B.A. de distintos establecimientos para el tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (RSU):

I. Planta de Tratamiento de RSU.

II. Planta de Transferencia de RSU.

III. Planta de transferencia de RSU Secos Clasificados.

IV. Punto Limpio.

V. Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos - Centro Verde.

VI. Base primaria de recolección de RSU.

VII. Base secundaria de recolección de RSU.

VIII. Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado.

1.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Disposiciones generales:

Para los establecimientos reseñados en los puntos I, II, III, IV y V se debe implementar un sistema de análisis automático de variables físicas, químicas y biológicas de las instalaciones que permitan controlar todas las actividades del proceso, cuyos datos puedan ser accesibles mediante un sitio Web dispuesto por el Organismo Competente en forma permanente, para el control por parte de la Comunidad en general.

El Poder Ejecutivo establecerá un sistema de monitoreo en tiempo real de las condiciones ambientales del funcionamiento de los establecimientos regulados por la presente. La Auditoria General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (AGCBA) realizara anualmente auditorías ambientales de los establecimientos que realicen alguna de las actividades contempladas en la presente Ley.

2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De los Usos

2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Usos permitidos

Los terrenos serán destinados necesaria y exclusivamente a actividades vinculadas con la Higiene Urbana, de acuerdo a lo indicado en el presente inciso. Éstas podrán disponerse en forma individual o la combinación de ellas, siempre y cuando la superficie del terreno y su disposición lo permita.

3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Características

3.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Planta de Transferencia de RSU.

3.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido.

Parcela mínima: cinco mil (5.000) m2.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,70. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán FOS. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.

La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de dieciocho (18) metros y un plano limite horizontal a veintiún (21) metros, ambos medidos desde la cota de parcela. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.2.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del proyecto de las obras.

3.2.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De los retiros de edificación.

Las edificaciones y/o instalaciones no podrán ubicarse sobre línea oficial y líneas divisorias de predios.

Deberán estar a una distancia igual o mayor a cinco (5) metros de la línea oficial y cinco (5) metros de la línea divisoria de predios. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.

No podrán almacenarse elementos, sustancias u objetos en las áreas correspondientes a los retiros, playas de estacionamiento, accesos y egresos.

3.2.2.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del diseño.

Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.
En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.
Se permitirá la combinación de plantas de transferencias y tratamientos indicadas en los incisos 3.1 y 3.2 debiendo mantener como mínimo una superficie de doce mil (12.000) m2.

3.2.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De las circulaciones
Los accesos y/o egresos de los vehículos deberán ser diferenciados de manera que siempre se permita la marcha adelante de los vehículos. Los accesos vehiculares de egreso y/o ingreso deberán diferenciarse de los peatonales.

3.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Planta de transferencia de RSU Secos Clasificados.

3.3.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán FOS. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al diez por ciento (10%) del mismo.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.3.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del proyecto de las obras.

3.3.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De los retiros de edificación.
Las edificaciones y/o instalaciones no podrán ubicarse sobre línea oficial y líneas divisorias de predios.
Deberán estar a una distancia igual o mayor a dos (2) metros de la línea oficial y dos (2) metros de la línea divisoria de predios. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento, playa de maniobras o depósito de contenedores.
No podrán almacenarse elementos, sustancias u objetos en las áreas correspondientes a los retiros, playas de estacionamiento, accesos y egresos.

3.3.2.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.
En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.
En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas. Se permitirá la combinación de plantas de transferencias indicadas en los incisos 3.2 y 3.3 debiendo mantener como mínimo la superficie indicada en el artículo 3.2.1.

3.3.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De las circulaciones Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los peatonales.

3.4 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Punto Limpio.

3.4.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al diez por ciento (10%) del mismo.
Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de diez (10) metros y un plano limite horizontal a trece (13) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.
Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.4.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del proyecto de las obras.

3.4.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

En áreas de estacionamiento o tránsito leve se deberán emplear solados de tipo bloque intertrabado o bloque impermeable con juntas permeables.
En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.

3.4.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De las circulaciones
Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los peatonales.

3.4.4 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Excepciones.
Quedan exceptuados de los artículo “3.4.1 Normas de tejido“, “3.4.2 Del proyecto de las obras“y “3.4.3 De las circulaciones“aquellos Puntos Limpios que se encuentren registrados y en actividad al momento de sancionarse la Ley N° 1.854. Se admiten las preexistencias construidas al 31/12/13.

3.5 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Centro de selección de residuos sólidos urbanos secos - Centro Verde.

3.5.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela. Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela.
Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.5.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del proyecto de las obras.

3.5.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

3.5.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Excepciones.

Quedan exceptuados de los artículos “3.5.1 Normas de tejido“ y “3.5.2 Del proyecto de las obras“aquellos Centros Verdes que se encuentren registrados y en actividad al momento de sancionarse la Ley N° 1.854. Se admiten las preexistencias construidas al 31/12/13.

3.6 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Base primaria de recolección de RSU.

3.6.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido.
Parcela mínima: dos mil (2.000) m2 o mil quinientos (1.500) m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Factor de ocupación del suelo (F.O.S): 0,80. Los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán F.O.S. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al quince por ciento (15%) del mismo.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.
Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce (12) metros y un plano limite horizontal a quince (15) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras.
Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

3.6.2 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del proyecto de las obras.

3.6.2.1 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto. En la periferia de los predios deberán realizarse barreras arbóreas.

3.6.3 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) De las circulaciones Los accesos y/o egresos de los vehículos a la parcela deberán efectuarse marcha adelante. Los accesos vehiculares deberán ser diferenciados de los peatonales.

4 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Base secundaria de RSU: este uso podrá implantarse en todas las Áreas.

5 EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126) Normas de tejido
Podrán localizarse en edificios preexistentes siempre y cuando sea único destino.

Factor de Ocupación del suelo (F.O.S): 0,80.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.
Las edificaciones no sobrepasaran la altura máxima de diez (10) metros y un plano limite horizontal a trece (13) metros ambos medidos desde la cota de parcela. Los centros o espacios libres de manzana se mantendrán libres de ocupaciones y solo podrán utilizarse como estacionamiento o playa de maniobras. Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
(Denominación del artículo 1.6.94. EE-102, 103, 105 a 109 y EE-126 Higiene Urbana – RSU modificado por el artículo 106 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.95. *EE-110 Archivo General de la Nación - Ex Cárcel de Caseros*
1 EE110) Delimitación: Está delimitado por el eje de las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889, Pasco y la Av. Caseros.

2 EE110) Carácter: Constituye un ámbito de interés urbano y alto valor histórico-testimonial, caracterizado por la presencia del edificio de la ex Cárcel de Caseros y el futuro edificio de la sede central del Archivo General de la Nación. El EE se inscribe, además, en un área definida por la presencia de equipamiento de escala local y metropolitana.

3 EE110) Zonificación: El Área comprende dos zonas, de acuerdo a lo graficado en el Plano Nº 1.6.95.
Zona 1: Archivo General de la Nación
Zona 2: Ex Cárcel de Caseros

3.1 EE110) Zona 1

3.1.1 EE110) Carácter: Emplazamiento destinado a la construcción de la sede central del Archivo General de la Nación.

3.1.2 EE110) Delimitación: Eje de la calle Pichincha, eje de la calle 15 de noviembre de 1889, eje de la calle Pasco y eje de la prolongación de la calle Rondeau.

3.1.3 EE110) Parcelamiento: No se admite la subdivisión parcelaria.

3.1.4 EE110) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro Libre y semi Libre.

Disposiciones particulares:

a) F.O.S.: ochenta por ciento (80%)

b) F.O.T. máximo: 5

c) Altura la normativa de Edificación:

Plano límite horizontal: Estará situado a veinticuatro (24) metros sobre la cota de la parcela.

Por encima del mismo solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

Integración con el paisaje urbano: Sobre la calle Rondeau, vereda impar, en una franja paralela a la misma, la nueva edificación no podrá superar la altura del edificio histórico de la ex Cárcel de Caseros, ubicado sobre la vereda opuesta.

Esta franja deberá tener un ancho de al menos quince (15) metros a contar desde la L.O.

3.1.5 EE110) Forestación: Deberá plantarse arbolado de alineación en las aceras correspondientes a las calles Pichincha, 15 de noviembre de 1889 y Pasco.

Sobre la calle Rondeau, no podrán obstruirse con vegetación u otros elementos, las visuales del edificio de la ex Cárcel de Caseros.

3.1.6 EE110) Publicidad: No se admite.

3.1.7 EE110) Usos: Oficina pública con acceso de público destinada al funcionamiento del Archivo General de la Nación.

Como usos complementarios de la actividad principal, se admitirán los siguientes:

- Papelería, Librería, cartonería e impresos.
- Textiles, pieles, cueros, regalos.
- Mercería, botonería, fantasías.
- Copias, fotocopias, reproducciones, excepto imprenta.
- Laboratorio fotográfico.
- Bar, café, restaurante.
- Biblioteca, mediateca.
- Jardín maternal, jardín de infantes.
- Auditorio, sala de exposiciones, sala de conferencias.
- Cine, peña, teatro independiente.

Los usos bar, café y restaurante no podrán tener acceso directo desde la vía pública.

3.2 EE110) Zona 2

3.2.1 EE110) Carácter: Corresponde al emplazamiento de la ex Cárcel de Caseros, cuyo edificio histórico se encuentra incorporado al Catálogo previsto en el Título 9 del Código Urbanístico.

3.2.2 EE110) Delimitación: Eje de la calle Pichincha, eje de la Av. Caseros, eje de la calle Pasco y eje de la prolongación la calle Rondeau.

3.2.3 EE110) Parcelamiento: No se admite la subdivisión parcelaria.

3.2.4 EE110) Forestación: Deberá conservarse la forestación existente sobre la Av. Caseros. Podrán forestarse las aceras correspondientes a las calles Pichincha y Pasco.
Sobre la calle Rondeau, no podrán obstruirse con vegetación u otros elementos, las visuales del futuro edificio del Archivo General de la Nación.

3.2.5 EE110) Publicidad: No se admite.

3.2.6 EE110) Usos: Serán los que surjan de aplicar lo dispuesto por el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3)

1.6.96. *EE – 111 Instituto Cardiovascular de Buenos Aires*
1 EE111) Carácter: Predio destinado a la localización del Instituto Cardiovascular de Buenos Aires.

2 EE111) Delimitación: Según Plano Nº 1.6.96.
Comprende las Parcelas 21, 22, 23a, 25, 26 27, 28 y 29 de la Manzana 66, Sección 25, Circunscripción 16.
Toda otra parcela de la Manzana 66, que fuera adquirida con destino a “Instituto Cardiovascular de Buenos Aires”, deberá englobarse, y quedará afectada a este EE.

3 EE111) Disposiciones Particulares:

3.1 EE111) Edificios Existentes: Se admiten intervenciones con el objeto de conservar y mejorar las condiciones edilicias de las construcciones existentes. Se admitirá la sustitución de edificios existentes, según lo establecido en Nuevas Edificaciones.

3.2 EE111) Nuevas edificaciones
Tipología edilicia: Se admiten Edificios entre Medianeras, cuya volumetría será la resultante de la configuración del Basamento y Plano Límite.

Basamento: Se admite la ocupación total de la parcelas, hasta una altura de siete metros y cincuenta centímetros (7,5m).
Plano Límite: Por encima del Basamento y retirado seis (6) metros de la Línea de Fondo de parcela se admite una altura de veintiún (21) metros. Por sobre el Plano Límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del hospital, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas

4 EE111) Accesos:

- Peatonales: Sobre la calle Blanco Encalada
- De Emergencia: Sobre la calle Blanco Encalada
- Carga y Descarga: Sobre la calle Blanco Encalada

5 EE111) Usos:
Uso principal: Hospital.
Usos Complementarios y de Servicio de Apoyo al Uso Principal:

- Oficinas complementarias del uso principal.
- Servicios bancarios.
- Restaurante, confitería, café, bar, servicios de alimentación. Elaboración de comidas preparadas para congelar.
- Alquiler de artículos, elementos y prótesis para la prestación de servicio de traumatología y ortopedia.
- Institutos educativos universitarios relacionados con el uso principal, con laboratorio.
- Hospedaje para residentes.
- Auditorio, Aulas, Biblioteca y Salón de Conferencias.
- Servicios Personales.
- Farmacia.
- Óptica.
- Quiosco.
- Instalaciones para el tratamiento y resguardo de los residuos patogénicos y toda otra que resulte necesaria para el desarrollo del uso principal.

6 EE111) Requerimientos de Estacionamiento Vehicular Uso principal: Hospital. Se destinarán los módulos de acuerdo al punto 23a) del Cuadro de Referencias Guarda o Estacionamiento Vehicular del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.
Usos Complementarios: Deberán cumplimentar con los requerimientos de estacionamiento previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, los que podrán ser localizados en parcelas del entorno hasta doscientos (200) metros.

7 EE111) Requerimientos de Carga y Descarga
Uso principal: Se destinarán a carga y descarga un total de cuatro (4) módulos de quince (15) m2 cada uno.
Usos Complementarios: Cumplirá con el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de carga y descarga previstos para cada actividad en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

1.6.97. EE – 112 Hospital Dra. Cecilia Grierson
1 EE112) Delimitación: El área corresponde a la afectación parcial de la Manzana 124A, Sección 68, Circunscripción 1, con frente de ciento cincuenta metros (150) metros sobre Avenida Francisco Fernández de la Cruz, a partir del límite de la fracción que sobre ésta misma arteria y ciento noventa y cinco (195) metros de fondo, al sudeste lindante con el predio antes mencionado.

2 EE112) Carácter: construcción de un Hospital.

1.6.98*. EE-113 Parque Centenario Instituto Nacional de Investigación de las Ciencias Naturales*
1 EE-113) Carácter: Área ocupada en una mínima proporción de sus superficies por edificios de perímetro libre, integrados al espacio verde del contorno.

2 EE-113) Delimitación: Avenida Patricias Argentinas, Coronel J. Amadeo de Baldrich y las anuladas Avenidas Germán Burmeister y D'Orbigny.

3 EE-113) Subdivisión: No se admite la subdivisión de las áreas.

4 EE-113) Morfología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.
En caso de ejecutarse edificios con paramentos enfrentados, deberán cumplir con la relación r: h/d: 2 siendo d la separación entre los paramentos de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma área que no podrá ser inferior a doce (12) metros y h la semisuma de las alturas de ambos paramentos.
FOT máximo: 3
FOS máximo: treinta por ciento (30%)
Retiros de frente mínimos
De la Avenida Patricias Argentinas: diez (10) metros.
De la Avenida Cnel. J. Amadeo Baldrich: diez (10) metros De la Avenida Germán Burmeister: cinco (5) metros Altura máxima: cuarenta y dos (42) metros desde la cota de la parcela La planta baja

deberá quedar libre de edificación y cerramientos, pudiendo ser ocupada únicamente por las circulaciones verticales y pasaje de conductos.
La planta del primer piso deberá arrancar sobre la cota +7m del nivel natural del terreno.
Por sobre la altura máxima permitida, no podrán sobresalir construcciones auxiliares (tanque de agua, caja de escaleras, sala de máquinas de ascensores, tanques hidroneumáticos, etc.) las que deberán quedar incluidas en el volumen edificado y ocultas tras elementos o paramentos traslucidos y opacos tratados en forma plástica y arquitectónica coherente con respecto al edificio.

5 EE-113) Usos: El terreno será destinado al Instituto Nacional de Investigaciones de las Ciencias Naturales, con sus usos específicos y actividades conexas.
Serán de aplicación todas las disposiciones del Código Urbanístico que no se opongan a las enumeradas precedentemente.

1.6.99. *EE-114 Fundación para la Lucha contra las Enfermedades Neurológicas de la Infancia - FLENI*
1 EE-114) Delimitación: Parcela 5A perteneciente a la Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 65

2 EE-114) Usos: Clínica, Sanatorio, Instituto Privado y Sala de Conferencias como ampliación de la actividad existente en las parcelas mencionadas en el artículo anterior. Asimismo se autoriza el uso “Auditorio y Biblioteca” en la parcela sita en la calle Olazábal 1561, debiendo cumplir con el resto de la normativa de la Zona 7 de la Urbanización Especial U23.

3 EE-114) Tejido:
a) F.O.T. máximo = 3,5
b) El área edificable cumplirá con los siguientes parámetros:
- Línea Interna de Basamento: Ubicada a treinta y siete metros y veinte centímetros (37,20m) desde la línea oficial de la calle Montañeses y a treinta y siete metros y ochenta centímetros (37,80m) desde la línea oficial de la calle Olazábal.
- Línea de Frente Interno: Ubicada a treinta metros y veinte centímetros (30,20m) de la línea oficial de la calle Montañeses y a treinta y dos metros y ochenta centímetros (32,80m) desde la línea oficial 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 parámetros laterales y la distancia d2 a los ejes divisorios laterales será: R2=6,6.
e) La relación R1 entre las Líneas de Frente Interno de la manzana será: R1=1,1.
f) Se admite la construcción de conectores que vinculen el edificio existente de la Parcela 6 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 treinta y cinco (35) m2.

1.6.100. *EE-115 Universidad Di Tella*

1 EE-115) Delimitación: Parcela ubicada en Av. Figueroa Alcorta 7.350.

2 EE-115) Carácter: Parcela destinada a actividades educativas y culturales.

3 EE-115) Parcelamiento: Se mantendrá indiviso el polígono de doce mil novecientos ochenta y tres (12.983) m2 de superficie no permitiéndose la subdivisión total o parcial del mismo.

4 EE-115) Tejido:

Altura Máxima: veintisiete metros con sesenta y cuatro centímetros (27,64 m).

Se permiten remodelaciones, ampliaciones y obra nueva.

El volumen edificado sobre Av. Figueroa Alcorta deberá preservar los elementos arquitectónicos, revalorizando sus lineamientos exteriores sin desvirtuarlos. El agregado de los nuevos cuerpos a construir debe tender a resaltar lo existente, pues forma parte de la memoria del paisaje sectorial.

Se permite la ocupación del subsuelo, ubicando el plano límite de las construcciones a + 1.00 m.

Las superficies que sean destinadas a guarda y estacionamiento de vehículos no se incluirán en el cómputo de la superficie total, cuando estén ubicadas por debajo del nivel del terreno.

Accesos: el ingreso y salida de personas y vehículos se realizará por la Av. Figueroa Alcorta. Sobre la calle Almirante Juan Pablo Sáenz Valiente se admitirá ingreso y salida de personas. El acceso vehicular deberá contar con dársena de aproximación y reducción de velocidad.

5 EE-115) Usos permitidos: Educación de nivel terciario y universitario, Institutos, Centro de investigación, Sala de conferencias, Sala de convenciones, Sala de Exposiciones, Vivienda como uso complementario de las actividades permitidas. Oficina Comercial/Consultora sin atención al público y Espacio de Trabajo Colaborativo.

Requerimiento de estacionamiento: un módulo cada setenta metros cuadrados (70m2) de la superficie total construida.

6 EE-115) La superficie libre de edificación será destinada permanentemente al uso público.

1.6.101. *EE-116 Hospital de Gastroenterología Dr. Carlos Bonorino Udaondo*

1 EE116) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.102. *EE-118 Hospital Municipal de Rehabilitación Respiratoria María Ferrer*

1 EE-118) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.103. *EE-119 Instituto de Zoonosis Luis Pasteur*
1 EE-119) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.104. *EE-120 Hospital Municipal de quemados Dr. Arturo Umberto Illia*
1 EE-120) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.105. *EE-121 Hospital José Dueñas-Odontología*
1 EE-121) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.106. *EE-122 Hospital Don Benito Quinquela Martín-Odontología Infantil*
1 EE-122) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.107. *EE-123 Hospital Dr. Pedro Lagleyze-Oftalmológico*
1 EE-123) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.108. *EE-124 Hospital Santa Lucia - Oftalmológico*
1 EE-124) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

1.6.109. *EE-125 Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor Finochietto y Hornos*
1 EE-125) Delimitación: según Plano N° 1.6.110

2 EE-125) Usos: La actividad principal a ser desarrollada en la superficie detallada en el punto 3) será la de Estación Terminal de Líneas de transporte público urbano automotor, resultando únicamente permitidos aquellos usos y locales necesarios para el desarrollo de la actividad principal de acuerdo a lo especificado en la normativa de edificación.

3 EE-125) Superficie total de la parcela a ser destinada para la Estación Terminal de Líneas de transporte público urbano automotor: 3.400 m2.

4 EE-125) Subdivisión: Se admite la subdivisión parcelaria o la inscripción catastral del objeto territorial conformado por el polígono destinado a Estación Terminal de Líneas de transporte pú-blico urbano automotor conforme la superficie detallada en el punto 3.

5 EE-125) Línea de Edificación: La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Oficial de la calle o avenida respectiva, conforme lo dispuesto en el artículo 7.2.11.3.2 inc. a).

6 EE-125) Línea de Límite lateral: Exceptúese de lo prescripto en el inciso b) del artículo 7.2.11.3.2, pudiendo la línea de límite lateral extenderse de la proyección del borde lateral del viaducto hasta su límite con la línea de edificación.

7 EE-125) Salientes de la Línea Lateral: Se admitirán cuerpos salientes de la línea lateral que excedan el máximo supuesto en el artículo 7.2.11.3.2. inc. c).

8 EE-125) Observaciones:
Los ómnibus deberán ingresar a la Estación Terminal únicamente por la calle Dr. Enrique Finochietto, y egresar por el carril exclusivo a generarse con salida a la calle Gral. Hornos.
Prohibición de ocupar la vía pública: Los vehículos fuera de servicio, o esperando turno de salida deberán permanecer dentro del área de estacionamiento, siéndoles terminantemente prohibido ocupar la vía pública.
Movimiento vehicular: Los vehículos deberán ingresar y egresar marcha adelante indefectiblemente.
Altura de las construcciones: Se podrá ocupar toda la altura libre bajo el viaducto Características constructivas: Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de edificación.
Conductos de ventilación: Podrán sobresalir del borde lateral de la autopista con las dimensiones y altura indispensables para cumplir con el fin a que están destinados.
Iluminación: Deberá contar iluminación acorde para el desarrollo de su actividad diurna y nocturna, para visualizar correctamente a todos los vehículos estacionados durante horario nocturno, sin molestias para los predios contiguos.
Seguridad: Deberá cumplirse con lo establecido en "prescripciones complementarias contra incendio en estaciones de servicio" dispuestas en la normativa de edificación y con todas las medidas de seguridad correspondientes.

1.6.110*. EE – 126 Centro de separación de RSU Secos Semi - Automatizado*.
1 EE 126) Normas de tejido.
Parcela mínima: 2.000m2 o 1500m2 siempre que la parcela permita el ingreso y egreso vehicular a calles diferentes.
Ocupación del suelo: 80% (ochenta por ciento), los playones de maniobras, así como los estacionamientos descubiertos no computarán dentro de este porcentaje. Se deberá asegurar que la superficie absorbente del terreno sea mayor o igual al 15 % (quince por ciento) del mismo o adoptar medidas que contribuyan al escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.
La superficie total construible será equivalente a la superficie de la parcela.

Las edificaciones no sobrepasarán la altura máxima de doce metros (12m) y un plano límite horizontal a quince metros (15m) ambos medidos desde la cota de parcela.
Por encima del plano límite determinado podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Los predios ocupados por las instalaciones no podrán ser subdivididos catastralmente.

2 EE-126) Del proyecto de las obras.

2.1 EE-126) Del diseño.
Se establece la obligación de parquizar las áreas libres de instalaciones y edificios, incluyéndose los estacionamientos a cielo abierto.

1.6.111. EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur.
1 EE 127) Delimitación: Emplazado en la Parcela 000 de la Manzana 084, Sección 036, comprendida por las calles Yapeyú, Don Bosco, Quintino Bocayuva y Av. Hipólito Yrigoyen, según Plano N.º 1.6.111.

2 EE 127) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al colegio y oratorio San Francisco de Sales y el Instituto María Auxiliadora.

3 EE 127) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y los patios ya que éstos son determinantes para el valor tipológico del conjunto.

4 EE 127) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.
Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano Nº 1.6.111 como “Sin protección” y puede surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

4.1 EE 127) Normas para inmuebles catalogados
En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur” contenido en el Anexo I “Catálogo de

Inmuebles Protegidos" del Código Urbanístico se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano Nº 1.6.111.
Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.
En la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo – Nivel Integral- solo se admite el grado de intervención 1.
En el sector indicado con Protección Estructural sobre la calle Quintino Bocayuva se admiten los Grados 1 y 2, ya que su volumetría y expresión arquitectónicas dan continuidad al perfil urbano de la Basílica y es marco de escala al Pasaje San Carlos, conformando así un enclave histórico y morfológico para el carácter barrio.
En el sector indicado con Protección Estructural sobre la calle Don Bosco y Yapeyú se admiten los Grados 1, 2 y el 3 de manera no preferente.
En los sectores identificados como Cautelar se identifican las áreas en las que se permite hasta Grado 3 y las que se admite el grado 4 de intervención.

4.2 EE 127) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.
(Artículo 1.6.111. EE-127 Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur incorporado por el artículo 107 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.112. EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales
1 EE 128) Delimitación: Emplazado en la parcela 006a de la manzana 100, sección 036, comprendida por las calles Yapeyú y Belgrano, y las avenidas Castro Barros e Hipólito Yrigoyen, según Plano Nº 1.6.112.

2 EE 128) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al colegio y oratorio San Francisco de Sales, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, el Colegio Pio IX y la Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

3 EE 128) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y el patio ya que éste es determinante para el valor tipológico del conjunto.

4 EE 128) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.
Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano Nº 1.6.112. como “Sin protección” y pueden surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

5.1 EE 128) Normas para inmuebles catalogados
En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales” contenido en el Anexo I Catálogo de Inmuebles Protegidos del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano Nº 1.6.112.
Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.
En el oratorio San Francisco de Sales -Nivel Estructural- solo se admiten los grados de intervención 1 y 2.
En los sectores identificados con Nivel Cautelar se admite hasta el Grado 3. Estas construcciones forman parte de la imagen arquitectónica característica de valor identitario y la escala homogénea que con los EE-127 - Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, Colegio Pio IX e Inspectoría Salesiana Argentina Sur y EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora, conforman el conjunto salesiano.

5.2 EE 128) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.
(Artículo 1.6.112. EE-128 Colegio y oratorio San Francisco de Sales incorporado por el artículo 109 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.113. EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora
1 EE 129) Delimitación: Emplazado en la parcela 001b de la manzana 101, sección 036, comprendida por las calles Yapeyú y Don Bosco, y las avenidas Castro Barros e Hipólito Irigoyen, según Plano Nº 1.6.113.

2 EE 129) Carácter: Conjunto religioso y educativo de la orden salesiana que conforma un complejo de alto valor histórico-testimonial, urbanístico-ambiental y arquitectónico, junto al Colegio y oratorio San Francisco de Sales, la Basílica María Auxiliadora y San Carlos Borromeo, el Colegio Pio IX y la Inspectoría Salesiana Argentina Sur.

3 EE 129) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público y privado del EE.
Debe respetarse la morfología del conjunto formado por los edificios catalogados y los patios, sean éstos forestados o no.

3.1 EE 129) Forestación: Se deben conservar las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área.
Se deben reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.
Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se debe hacer atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos, previa intervención de los organismos competentes.

4 EE 129) Protección edilicia: Todo proyecto de nuevas construcciones en el EE debe someterse a consideración del Organismo Competente.
Las construcciones de nueva planta pueden emplazarse en los sectores indicados en el Plano Nº 1.6.113. como “Sin protección” y pueden surgir de la demolición total o parcial de superficies ya construidas, o bien de su ampliación.

4.1 EE 129) Normas para inmuebles catalogados
En el “Listado de Inmuebles Catalogados EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora” contenido en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio sujeto a protección, graficados en el Plano Nº 1.6.113.
Toda intervención en los inmuebles catalogados debe contar con la aprobación del Organismo Competente en protección patrimonial.
En el “Templo de la casa María Auxiliadora” solo se admiten los grados de intervención 1 y 2.
En el “Instituto María Auxiliadora” se admiten los grados 1, 2 y 3 en los volúmenes con frente a las calles Yapeyú, Don Bosco y la Av. Hipólito Yrigoyen mientras que, en los volúmenes internos paralelos a la calle Yapeyú se permitirán los grados del 1 al 4, de acuerdo a lo indicado en el Plano Nº 1.6.113.

4.2 EE 129) Patrimonio arqueológico y/o paleontológico: Se debe dar intervención al Organismo Competente a fin de inventariar, registrar y preservar el patrimonio arqueológico y/o paleontológico del predio.
(Artículo 1.6.113. EE-129 Instituto María Auxiliadora, Casa Inspectorial y Templo de la casa María Auxiliadora incorporado por el artículo 112 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial

7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.114. EE-130 Alcaidía Central de la CABA

1 EE 130) Delimitación: Según la Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 1.6.114.

2 EE 130) Usos permitidos: Todos los rubros bajo la Descripción 6.5 “Servicios públicos y/o sociales” de la Categoría “Servicios” del “Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3”. Asimismo, podrá contener los rubros, 6.5.a "Establecimientos de gobierno superiores a diez mil metros cuadrados (10.000m2)" y 6.5.c "Penitenciaria reformatorio" correspondientes a la categoría 6 Servicios, Descripción 6.5 servicios públicos y/o sociales del cuadro de Usos del Artículo 3.9.1 Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial.

(Artículo 1.6.114. EE-130 Alcaidía Central de la CABA incorporado por el artículo 118 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.115. EE- 131 “Parque Cultural de La Ciudad”

1 EE131) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano 1.6.115. EE-131- “Parque Cultural de La Ciudad”

2 EE-131) Carácter: Cultural y Deportivo de escala metropolitana.

3 EE-131) Usos:

Se permiten actividades relacionadas a la diversión pública, cultura, culto y recreación, como Centro de exposiciones, Centro de eventos, Teatro, Autocine y sus usos complementarios.

(Artículo 1.6.115. EE- 131 “Parque Cultural de La Ciudad” incorporado por el artículo 121 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.116. EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras

1 EE-132) Carácter: Manzana destinada a la actividad educacional de nivel universitario con sus complementarias compatibles con un área de Alta Mixtura de Usos.

2 EE-132) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N.º 1.6.115 EE-131.

3 EE-132) Parcelamiento: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE-132) Morfología edilicia:

4.1 EE-132) Zona 1 -Protección Patrimonial

El edificio con Protección Singular es el enunciado en el Anexo I, Listado de Inmuebles Catalogados; Apartado 1.42. Listado de Inmuebles Catalogados singulares.

La edificación existente catalogada se rige según lo establecido para el Nivel de Protección Estructural.

4.2 EE-132) Zona 2 – Nueva Edificación

4.2.1 EE-132) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada sin basamento.

a) Área Edificable: según Plano Nº 1.6.115.

Se debe materializar a nivel de vereda una vía pública peatonal de once metros (11 m.) de ancho de acuerdo al Plano Nº 1.6.115 que comunique las calles Cantilo con Azcuénaga

Por sobre la vía pública se podrá materializar un puente de conexión entre las edificaciones de la Zona 1 y 2, por encima de los nueve metros con cincuenta centímetros (9,50m.) y hasta una altura de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m.), ambas referenciadas a la fijación del nivel cero establecida en el Plano Nº 1.6.115., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

Dicha conexión puede tener hasta un ancho máximo equivalente al 18% del desarrollo de la fachada de contrafrente.

Subsuelos: se puede edificar subsuelo siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación

La nueva edificación tomara como ejes rectores de referencia las fachadas del edificio protegido en sus frentes sobre la Av. Las Heras, la calle Azcuénaga y la vía pública peatonal Cantilo, debiendo las líneas de edificación, alinearse paralela y perpendicularmente a las fachadas del edificio protegido.

b) Altura máxima:

Sobre las Líneas de Edificación de las calles Azcuénaga, José Andrés Pacheco de Melo y Cantilo: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27,50m.) medidos desde la fijación del nivel cero establecida en el Plano Nº 1.6.115., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

c) Plano Limite:

Por sobre la Altura máxima determinada, sólo pueden sobresalir tanque de distribución de agua, instalaciones de acondicionamiento de aire y caldera; sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, de corresponder, con su sistema de presurizado; antenas, según el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente; claraboyas y chimeneas. ; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas y paneles solares; sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 4 metros (4m) de la misma altura máxima.

5 EE-132) Usos:

Se permiten los específicos de la actividad principal y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

(Artículo 1.6.116. EE-132 Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras incorporado por el artículo 123 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

1.6.117. EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1

1 EE133) Carácter: Predio destinado a la localización del Centro de Salud Mental Nº 1.

2 EE133) Delimitación: Según plancheta de edificabilidad y usos y Plano Nº 1.6.117. Comprende la Parcela 2c de la Manzana 86, Sección 27. Toda otra parcela de la Manzana 86, que fuera adquirida con destino a “Centro de Salud Mental Nº 1”, se debe englobar y se afecta a este Equipamiento Especial.

(Artículo 1.6.117. EE-133 Centro de Salud Mental Nº 1 incorporado por el artículo 178 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

2. Urbanizaciones de Barrios Populares.

2.1. Urbanizaciones de Barrios Populares Especificas A (UBP A).

- 2.1.1. UBP 8 – Villa 20
- 2.1.2. UBP 60 – Barrio Carlos Mugica
- 2.1.3. UBP 62 - Barrio Rodrigo Bueno
- 2.1.4. UBP 63 – Barrio Playón Chacarita

2.1.1. UBP 8 – Villa 20

1 UBP 8) Carácter: Urbanización de la Villa 20 con criterios de radicación definitica destinada a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 8) Delimitación: El área está delimitado por el polígono delimitado por las Vías del FFCC Gral. Belgrano en su intersección con el eje de la Av. Escalada, por esta hasta la intersección con el eje de la Av. Fco Fernandez de la Cruz, por esta hasta el eje de la calle Larraya, por este hasta el eje de la calle Cnel. Martiniano Chilavert, por este hasta el eje de la Calle Larrazábal, por este hasta el eje de la Calle J. Barros Pazos, por este hasta el eje de la Calle Larraya, por este hasta el deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1), por este hasta el eje de la Calle J. P. T. Batlle y Ordoñez, por este hasta el eje de la Calle Pola, por este hacia el sureste hasta el deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1) por este hasta la Calle Miralla, por esta hacia el noreste hasta la Calle J. P. T. Batlle y Ordoñez, por esta hasta la Calle Pola hasta el deslinde con el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1), hasta la Calle Miralla, por esta hasta la intersección con el deslinde de vías del Ferrocarril, según el Plano N° 2.1.1.

ZONA I – Sector Papa Francisco

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1.

2) Carácter Urbanistico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios y equipamiento.

3) Usos permitidos:

Vivienda colectiva;

Residencia comunitaria;

Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;

Servicios para la vivienda y sus ocupantes;

Servicios públicos a escala barrial;

Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);

Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, templo);
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos.

4) Estructura parcelaria:
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.
Se establecen manzanas de distintas dimensiones según Plano.

5) Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Edificios con un patio interno de uso común, de dominio consorcial y al que se podrá acceder solo desde los núcleos de escalera del edificio. No se podrá construir en ellos.
Usos permitidos de patios: Descanso y recreación.
Altura máxima: quince metros (15 m) sobre la L.O./L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente y un plano límite trazado a cuatro metros (4 m) de la altura máxima de la fachada.
Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por el Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
La línea de edificación deberá respetar una distancia igual o mayor a doce metros (12 m) de la línea de cordón existente de la Av. Escalada. Esta franja de doce metros (12 m) tendrá como destino espacio verde, sendero peatonal y carriles de aceleración/desaceleración hacia y desde Av. Escalada.
Las parcelas destinadas a equipamiento deberán cumplir con lo establecido en los párrafos precedentes y un FOS de 0,7.

6) Porcentuales a tener en cuenta, como parámetro, de acuerdo al uso.
Área a considerar:

a) Superficie parcelada para vivienda colectiva, comercio minorista y servicios terciarios: mayor o igual cuarenta y dos por ciento (42%);
b) Superficie parcelada a ceder para equipamiento: mayor o igual cinco por ciento (5%);
c) Superficie a ceder para vía pública: mayor o igual cuarenta y dos por ciento (42%);
d) Superficie a ceder para espacios verdes públicos: mayor o igual tres y medio por ciento (3,5%)

7) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro del predio o en dársenas junto a la traza de las calles.

8) Espacio Público:
Carácter urbanístico: Espacio verde destinado a esparcimiento público libre y gratuito que conformará una unidad paisajística con mobiliario urbano y forestación.

ZONA II – Sector Papa Francisco
1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1

2) Carácter urbanístico: Equipamiento.

3) Usos permitidos:
Servicios Públicos de Escala barrial o urbana; Establecimientos educativos de escala urbana; Cultura, culto y esparcimiento (locales de representación o exhibición).
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

4) Estructura parcelaria: Según Plano N° 2.1.1
Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según Plano N° 2.1.1
En todas las parcelas la franja edificable estará determinada por la línea oficial, las líneas divisorias de parcela y/o la L.F.I.

5) Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Altura máxima: dieciocho metros (18 m) sobre la L.O./L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente y un plano límite trazado a cuatro metros (4 m) de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Las parcelas podrán elevar el plano límite seis metros (6 m) en una superficie que no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la impronta a edificar.
La línea de edificación deberá respetar una distancia igual o mayor a doce metros (12 m) de la línea de cordón existente de la Av. Escalada. Esta franja de doce metros (12 m) tendrá como destino espacio verde y/o sendero peatonal.

6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro del predio o en dársenas junto a la traza de las calles. Requerimiento: Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades.
De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III – Sector Villa 20- Sector 28 Viviendas- Sector Techitos Azules
1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1

2) Carácter: Urbanización con criterios de radicación definitiva destinado a vivienda única a fin de lograr la integración socio espacial de la villa con la estructura urbana circundante respetando las formas de sociabilidad de sus habitantes; actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda. La resolución definitiva de la estructura urbana y parcelaria se realizará a partir de un relevamiento integral que describa en detalle las condiciones existentes.

3) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).
Podrá consultarse la localización de cualquier uso no previsto en dicho distrito como así también para el caso de actividades preexistentes, conforme al punto 1 de este artículo.

4) Vía pública:

4.1) Vía pública: Se preservarán los trazados de las calles y senderos preexistentes que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deben permitir la conexión vial y peatonal adecuada al tipo de suelo.

4.1.1) Las vías públicas se abrirán de acuerdo a los términos del artículo 4.3. Ancho de calles de este Código y considerando la salvedad dispuesta para los casos de urbanizaciones determinadas y la definición de Vía pública, del artículo 1.4.1 de la definición de conceptos generales de este Código, considerando para los senderos un mínimo de cuatro metros (4 m) y para las calles un mínimo de ocho metros (8 m).
Los senderos inferiores a cuatro metros (4 m) deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.
En el caso de presentarse tramos del mismo pasaje menores a 4 metros de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4 m en la mayoría de

su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación presenta un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Para los casos particulares de aquellas calles y pasajes que en su trayecto cuenten con viviendas frentistas y que no tengan la posibilidad de contar con doble accesibilidad se podrá considerar como vía pública siempre y cuando se delimite un ensanche al final del tramo (mínimo 6 m entre líneas oficiales) que permita la maniobra y giro de un vehículo de emergencia. Este espacio debe permanecer libre de toda interferencia.

Si las construcciones existentes sobrepasan la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos de tal situación para promover la futura regularización edilicia.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vía pública:

- Mz 05 - Pasaje Larraya (entre calle Battle y Ordoñes y Unanue)
- Mz 16 - Pasaje Elena Arismendi (entre calles Atlántico Sur y Unanue)
- Mz 19 - Pasaje Eva Estela Carrizo (entre calles Celedonio y Chilavert)
- Mz 26 - Pasaje Matilde Hidalgo de Procel (entre calle Miralla y Pasaje Francisco Torres Paredes).
- Mz 28 - Pasaje María Moliner (entre calle M. Gandillas y calle Chilavert).
- Mz 29 - Pasaje Claudia Falcone (entre calles Chilaver y Frida Kahlo).
- Mz 30 - Pasaje Araujo (entre calle M. Gandillas y Calle Chilavert).

4.1.2) Se admitirán dimensiones distintas para los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja.

4.1.3) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto aprobadas, mejorando las condiciones preexistentes.

4.1.4) El Organismo Competente en materia Catastral, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.”

4.2) Estructura parcelaria: La regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deberán ser de cincuenta metros cuadrados (50 m2) con frente igual o mayor a cinco metros (5 m). Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%).

4.2.3) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo de nueve metros (9 m) con un retiro obligatorio de cuatro metros (4 m).

4.2.4) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4.3) Tipología Edilicia:

4.3.1) Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

4.3.2) Regularización de edificación existente.

4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico e n lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

5.1) En parcelas menores o iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve metros (9 m) de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

5.2) Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2).
FOT máximo: 2
FOS: sesenta y cinco por ciento (65%)
Plano límite: doce metros (12 m).

5.3) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el órgano competente de Catastro.

6) Disposiciones complementarias.

6.1) Autorízase al Organismo Competente en materia Interpretación Urbanística, a dictaminar sobre aspectos urbanísticos aquí no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

6.2) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos aquí comprendidos. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.
b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante el Organismo Competente en materia de Registro, en lo que respecta a las viviendas y construcciones 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 todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitados en este artículo 5.7
c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV – Barrio Parque de las Victorias (Sector La Dulce)

1) Delimitación: Según Plano N° 2.1.1

2) Carácter urbanístico: Zona residencial

3) Usos: Vivienda colectiva

4) Estructura parcelaria: Según Plano N° 2.1.1..

5) Morfologia: no se admite modificación de la situación existente.

2.1.2 UBP 60 - Barrio Padre Carlos Mugica

Carácter del Distrito U60 “Barrio Padre Carlos Mugica”: reurbanización e integración socio urbana del Barrio Padre Carlos Mugica, con criterios de radicación definitiva sustentable, destinado a residencia, actividades productivas, de servicios y equipamiento comunitario.

Se debe considerar para todo el polígono un área máxima destinada a uso comercial del 20% del total del área construible de todo el polígono.

Delimitación: según Plancheta de Usos y Edificabilidad y Plano Nº 2.1.2

Se subdivide en Zonas según Plano Nº 2.1.2 I- Zonas.

1. Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I -Z1

II. Carácter urbanístico: actividades residenciales de baja y media densidad, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

III. Usos permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

IV. Estructura Parcelaria: no es de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

V. Vía pública: se preservan los trazados de las calles y senderos preexistentes, los que se consideran consolidados urbanísticamente. Todas las vías de circulación que se regularicen deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros. El organismo competente determina las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación.

Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano Nº 2.1.2 III, se rigen por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a cuatro (4,00) metros de ancho se evalúa su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de cuatro (4,00) metros en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.

Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vía pública:

- Sendero Mapuche Norte: Sector Comunicaciones. Manzanas: 028, 028A y 028B. Entre calles Mbaracayú y Talampaya. Zona 1

- Sendero Kollas: Sector Cristo Obrero. Entrecalles: Tabebuia Rosea y Alpaca. Manzana 014B. Zona 1
- Sendero Mapuche Sur: Sector YPF. Manzana 0022. Entrecalles: Mapuches y Cerro de los 7 colores. Zona 1

VI. Regularización de edificación existente: el Organismo Competente determina las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, no siendo de aplicación el Título 6 del Código Urbanístico.

VII. Limitación de las salientes en las fachadas:

Salientes de las fachadas:

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.:

a. En los primeros tres (3,00) metros de altura en piso bajo:

1. Umbrales y antepechos en no más que dos centímetros (0,02 m).
2. No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, escaleras, barandas o rejas.
3. Los toldos fijos o rebatibles deben cumplir con lo prescrito en la normativa de edificación.

b. Arriba de los tres (3,00) metros de altura: Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de treinta centímetros (0,30 m) y disten por lo menos sesenta centímetros (0,60m) de las divisorias del predio.

No se autoriza sobresalir sobre la L.O. con balcones o cuerpos cerrados, a excepción de la Subzona 1c.

1.1. Sub-Zona 1a

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I -Z1

II. Carácter urbanístico: área de tejido preexistente la cual se consolida y preserva manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre- existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio.

Se hace referencia a todas las manzanas del polígono, a excepción de las parcelas frentistas a corredores, vías principales, espacios públicos y espacios urbanos de gran escala que se identifican con áreas de potencial y preferente desarrollo.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: nueve metros (9,00 m) a contar desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de once metros (11,00 m) desde la cota de la manzana.
Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos tres (3,00) metros del frente de menor altura permitida.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.
Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.
A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m2) con frente igual o mayor a cinco (5,00) metros.
Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

1.2. Sub-Zona 1b

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z1

II. Carácter urbanístico: Área del tejido preexistente la cual se consolida y preserva, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre- existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y espacios públicos internos al tejido preexistente.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce metros (12,00 m) a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de catorce metros (14,00 m) desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos 3 metros del frente de menor altura permitida.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.
Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.
A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50 m2) con frente igual o mayor a cinco (5,00) metros.
Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

1.3 Sub-Zona 1c

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z1

II. Carácter urbanístico: áreas residenciales de media densidad, de potencial y preferente desarrollo por su ubicación estratégica. Hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y a espacios públicos de gran escala.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos 511 (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
En el caso de existir una parcela pasante, se tomarán como referencia para la interpretación de la zonificación las fachadas directas al acceso, ya sea calle o sendero. Asimismo, en los casos en donde en la parcela pasante haya más de una zonificación, la línea de cada frente debe respetar su altura permitida, mientras que, al interior de la manzana, se tomará la altura máxima como límite. Los niveles que se encuentren por encima de la altura establecida deben retirarse al menos 3 metros del frente de menor altura permitida.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.
Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos de interés social. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.
A los efectos de la regularización dominial de construcciones existentes, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m2) con frente igual o mayor a cinco (5) metros.
Aquellas parcelas con dimensiones por fuera de lo establecido en razón de excepciones particulares requerirán la intervención expresa de la Autoridad de Aplicación y del Organismo Competente en materia de Catastro.

2. Zona 2: Residencial Nuevo

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media y alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Estructura Parcelaria: se debe cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano Nº 2.1.2 III se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

2.1. Sub-Zona 2a

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

2.2. Sub-Zona 2b

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

1III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de

distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

3. Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona destinada a equipamiento y a la localización de actividades que sirven al conjunto urbano.

III. Estructura Parcelaria: se debe cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías públicas previstas según se grafican en el Plano Nº 2.1.2 III se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

3.1. Sub-Zona 3a

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Morfología: de conformidad a la normativa urbanística y de edificación para los edificios catalogados.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

3.2. Sub-Zona 3b

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Morfología: plano límite treinta y cinco metros con treinta centímetros (35,30 cm).

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

3.3. Sub-Zona 3c

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

II. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de 513 veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 2.1.2.

3.4. Sub-Zona 3d

I. Delimitación: según Plano Nº 2.1.2 I - Z2 - Z3

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá la construcción de un piso retirado a una distancia de cuatro (4,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veinte (20,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 2.1.2 II - Urbanización Parque (Zonas UP) - Urbanización

Parque del Barrio Padre Carlos Mugica

I. Delimitación: según Planos Nº 2.1.2. II- UP

- Zona UP 1 Comunicaciones
- Zona UP 2 Cancha 9
- Zona UP 3 Cancha 7
- Zona UP 4 Primavera
- Zona UP 5 Bichito de Luz
- Zona UP 6 Cancha de María
- Zona UP 7 Güemes
- Zona UP 8 Wilma

- Zona UP 9 La Feria
- Zona UP 10 Lápices y Torres
- Zona UP 11 Pichones
- Zona UP 12 Luján
- Zona UP 13 Cancha de Voley Cristo Obrero
- Zona UP 14 Triángulo
- Zona UP 15 Cancha Chica
- Zona UP 16 Tucumanos
- Zona UP 17 Playón 514
- Zona UP 18 Ledesma
- Zona UP 19 Manzana 99
- Zona UP 20 YPF a
- Zona UP 21 YPF b
- Zona UP 22 YPF c
- Zona UP 23 YPF d
- Zona UP 24 Containeras a
- Zona UP 25 Containeras b
- Zona UP 26 Containeras c
- Zona UP 27 Containeras d
- Zona UP 28 Carlos H. Perette
- Zona UP 29 San Martín
- Zona UP 30 YPF3"

“Cuadro de Usos 2.1.2

UBP 60- BARRIO PADRE CARLOS MUGICA										
CUADRO DE USOS N° 2.1.2.	SUBZONAS									OBSERVACIONES
CATEGORIA-DESCRIPCION-RUBRO	Z1 a	Z1 b	Z1 c	Z2 a	Z2 b	Z3 a	Z3 b	Z3 c	Z3 d	
1. COMERCIAL										
1.1. Comercio mayorista sin depósito.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.3. Comercio mayorista con deposito - Art. 3.13.5 a)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	

1.4. Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.1. Local de venta de leña y carbón de leña.	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.3. Maxikiosco	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.5. Alimentación en general y gastronomía	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
1.6.1. Supermercado	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
1.6.3. Autoservicio de productos alimenticios	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.6.5. Mercado	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
1.7.1. Paseo de Compras/Grandes Tiendas	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
1.7.2. Galería Comercial	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.7.3. Centro de Compras	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	

1.7.4. Autoservicio de productos no alimenticios	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.1. Herboristería.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.2. Farmacia	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras/ artículos de decoración	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.5. Local de venta de materiales de construcción clase I (exposición y venta)	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.6. Local de venta de materiales de construcción clase II (con depósito, sin materiales a granel)	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.7 Local de venta de materiales de construcción clase III (sin exclusiones)	NO	NO	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	

1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.13. Cerrajería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.14. Óptica y fotografía	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.18. Relojería y joyería	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.20 Armeria	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.22. Almacen naval	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	

1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos, colchones y afines	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.27. Local de venta de elementos contraincendio, matafuegos y art. para seguridad industrial	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.31 Automotores, embarcaciones, aviones	NO	NO	NO	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
1.8.32. Pinturería	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	hasta 200 lts de inflamables de 1° categoría sin equivalentes y no más de 500 lts de 2° categoría
1.8.34. Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	

1.8.38. Gas envasado, distribución hasta 100kgs	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2. DIVERSIONES PUBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN.										
2.1 Locales de representación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.2. Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.4. Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.5. Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m²)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.8. Galería de arte	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.9. Centro de exposiciones / centro de eventos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.10. Teatro independiente	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.11.Teatro	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.12. Cine	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.1.13. Salón de conferencias, sala audiovisual	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

2.1.14. Salón de exposiciones	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.2. Local de lectura.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.2.1 Biblioteca local	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.1 Club social, cultural y deportivo con o sin instalaciones al aire libre	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.2. Clubes de Barrio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.3 Gimnasio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.4 Cancha de tenis/ paddle / frontón con raqueta (squash)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.5 Cancha de mini- futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.3.8 Natatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
2.4.1. Casa o Local de Fiestas privadas infantiles	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
2.4.2 Casa o local de fiestas privadas.	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.4.3 Calesita / Carrousell	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
2.4.4 Salón Milonga	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.4.12. Juegos de mesa y manuales	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
2.4.13 Juegos psicomotrices	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2

2.4.14 Feria infantil	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
2.4.16 Peña	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo
2.6 Locales de culto	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
3. EDUCACION.										
3.1.1. Jardín maternal. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.1.12. Escuela de educación especial- con formación laboral- con internado. Gestión Privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.13. Escuela de educación especial con formación laboral con internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin internado. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.15. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.16. Escuela de educación especial sin formación laboral con Internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.17. Escuela de educación especial sin formación laboral con Internado. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.18. Escuela de educación especial sin formación laboral- sin internado. Gestión estatal	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

3.1.19. Escuela de educación especial sin formación laboral sin internado. Gestión Privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.20. Escuela, colegio con internado.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.23. Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.24. Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión privada	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.25. Establecimiento universitario.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.26. Instituto de educación superior.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.29. Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.30. Instituto de Enseñanza para adultos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.31. Instituto de investigación sin laboratorio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
3.1.32. Instituto de investigación con laboratorio.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

4. ALOJAMIENTO.										
4.2. Alojamiento turístico hotelero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.1. Aparthotel (Apart-residencial) 1y2 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.2. Aparthotel (Apart-residencial) 3 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.4. Hotel 3 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.2.6. Hotel Boutique	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3. Alojamiento turístico para hotelero	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.1. Albergue Turístico/Hostel Estándar y Superior	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.2. Hostal/ Bed&Breakfast/ Cama y Desayuno Estándar y Superior	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.3. Hospedaje Turístico/ Residencial Turístico Categoría A y B	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
4.3.4 Albergue transitorio	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
5. SANIDAD										
5.1.1. Consultorio veterinario	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

5.1.2. Consultorio profesional (anexo a vivienda)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.1. Casa de cuidados paliativos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.2. Consultorio profesional	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.5. Centro médico u odontológico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.8. Centro de salud mental-Atención Ambulatoria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.9. Centro de salud mental-Hospital de Día	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.10. Centro de salud mental-Centro de Día	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.14. Emprendimiento Socioproductivo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.17. Clínica	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.18. Sanatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.19. Maternidad	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.21. Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/ internación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.26. Centro de Día- Discapacidad	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.32. Clínica veterinaria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.33. Centro veterinaria con internación limitada al proceso pre y post operatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.37. Vacunatorio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
5.2.38. Laboratorio de estudios radiológicos y/o de estudios especiales	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6. SERVICIOS										
6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.2. Agencia de loterías	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.8 Estudio profesional	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.12 Garaje comercial	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.16 Salón de estética	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos	C	C	C	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.1. Agencia de información y noticias	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.4. Banco casa central	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.7. Casa de cambio - agencia de seguros	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

6.2.8. Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien publico	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.9. Editorial sin deposito ni imprenta	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.11 Estudio de radio	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.12 Estudio de televisión	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.13. Estudio de grabación de sonido	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.17 Oficina comercial / consultora	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.23. Oficina de correos.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.2.24. Sala de ensayos	500	500	500	500	500	500	500	500	500	previa Consulta al Consejo para las zonas Z1 y Z2
6.3.3. Estación de radio/televisión.	C	C	C	C	C	SI	SI	SI	SI	
6.3.4 Empresa de servicios fúnebres sin deposito	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.3.7 Empresa de servicios fúnebres con depósito y/o garaje	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
6.3.9 Velatorio	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	

6.3.10 Lavadero automático de vehículos automotores / manual de vehículos automotores.	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
6.5.1 Oficinas públicas con acceso de público	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.2 Oficinas públicas sin acceso de público	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.4 Cuartel de Bomberos	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.5 Policía (comisaría)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
6.5.6 Policía (departamento central)	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
7.TRANSPORTE										
7.2. Garaje.	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.1. Expreso de carga liviana (taxi flet)	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.2. Garaje para camiones y material rodante (privado), volquete, mudanzas	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.3. Garaje para ómnibus y colectivos	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.4. Garaje para camiones con servicio al transportista sin abastecimiento de combustible	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	

7.2.5. Garaje para camiones con servicio al transportista con abastecimiento de combustible	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.6. Garaje y/o taller de subterráneo	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.7. Transporte de caudales	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.2.8. Caballerizas, studs, guarda de vehículos tracción a sangre	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.3 Estación intermedia.	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
7.3.1. Estación intermedia de subterráneos	NO	NO	NO	NO	NO	C	C	C	C	
8. DEPÓSITOS, ALMACENAMIENTO Y LOGISTICA.										
8.1.3 Depósito primario (excluyendo los depósitos afectados al grado de molestia I y II del Cuadro 3.13.1.5 "Clasificación de depósitos según grado de molestia"	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	Ver Cuadro 3.13.1.5 "Clasificación de depósitos según grado de molestia"
8.1.2 Depósito logístico.	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	
9. RESIDENCIAL										
9.1. Vivienda individual.	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
9.2. Vivienda colectiva.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3. Residencia comunitaria	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.1. Convento	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

9.3.2. Hogar de niñas, niños y adolescentes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.3. Residencia de estudiantes	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
9.3.4. Residencial para personas mayores	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
10. INDUSTRIA										
10.2.28 Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

REQUERIMIENTOS Y EXIGENCIAS
Las descripciones y rubros del presente cuadro deben cumplimentar los requerimientos de estacionamiento de vehículos, bicicletas y espacios para carga y descarga consignadas en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 vigente, como el resto de las exigencias particulares previstas en el Código urbanístico para cada uso según corresponda.

2.1.3. UBP 62 - Barrio Rodrigo Bueno

1. UBP 62) Carácter: Urbanización e integración socio urbana del barrio Rodrigo Bueno, con criterios de radicación definitiva, destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2. UBP 62) Delimitación: Según Plano Nº 2.1.3.

ZONA I

1.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

1.2) Carácter urbanístico: Zona residencial de densidad media con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

1.3) Usos permitidos:

- Vivienda colectiva;
- Residencia comunitaria;
- Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
- Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);

- Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
- Servicios públicos a escala barrial, sectorial o urbana;
- Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
- Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura y d e culto);

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

1.4) Estructura parcelaria.

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el 4.2 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Las calles deberán tener un ancho mínimo de catorce (14) metros. Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para garantizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel “0” se fijará en el punto más alto de la manzana a determinar por el Organismo Competente en materia Catastral.

1.5) Apertura de Vía Pública:

Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano N° 2.1.3.:

a) Calle sin nombre cuya traza coincide con el lado sur del macizo de viviendas existente entre Av. España y la calle definida en el inciso e);
b) Calle sin nombre cuya traza coincide con el lado norte del macizo existente, desde Av. España hasta la calle indicada en el inciso f);
c) Calle sin nombre que correrá paralela a la calle indicada en el inciso d), desde Av. España hasta la calle indicada en el inciso e);
d) Calle sin nombre que correrá coincidente con la línea definida entre los puntos P3 y P4 desde la calle indicada en el inciso h), hasta la calle indicada en el inciso e);
e) Calle sin nombre que correrá paralela a la línea definida entre los puntos P4 y P5, desde la calle indicada en el inciso d) hasta la calle indicada en el inciso a);
f) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos d) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso e); y el tramo entre las calles indicadas en los

incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Rodrigo Bueno (en adelante, “MGP”).

g) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos d) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso f); y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

h) Calle sin nombre que correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso g), entre las calles indicadas en los incisos d) y b);

i) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos c) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso h) y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

j) Calle sin nombre cuyo tramo delimitado entre las calles indicadas en los incisos c) y b) correrá en forma paralela a la calle indicada en el inciso i) y el tramo entre las calles indicadas en los incisos b) y a) se abrirá según plano y su trazado definitivo será objeto de tratamiento por la MGP;

1.6) Morfología edilicia:

a) Alturas máximas:

- Sobre la calle indicada en el artículo c): 17m sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
- Sobre la calle indicada en el artículo b): diez (10) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
- Sobre la calle indicada en el artículo d): trece (13) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
- Sobre las calles indicadas en los incisos e) a j): trece (13) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral
- En las esquinas cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas altura s de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) de 9,80 m medida desde la intersección de la L.O.E. con la L.O. de la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor.
- En la manzana delimitada por las calles indicadas en los incisos e), a) y d) y la línea definida por los puntos P4 y P5: siete (7) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

- En todos los casos se admite un plano límite trazado a 4 m de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

b) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

c) Tipología edilicia: se admiten solo edificios entre medianeras.

d) Los usos permitidos, a excepción de vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

e) Es una de las aceras de la calle del boulevard se admite la construcción de pórticos de hasta tres (3) metros de profundidad y una altura máxima de 4,50m, ubicadas en planta baja. Estas recovas no computarán metros cuadrados para el cálculo de las superficies máximas. No podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiendo solamente la colocación de barandas. Se autoriza la edificación por encima de estos pórticos y el apoyo de estos mismos sobre la acera, mediante columnas distanciadas tres (3) metros como mínimo. Sobre el plano de la L.O. exterior solo podrá salir el cornisamiento y las salientes que sean obligatorias.

1.7) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles. No se permite estacionamiento en subsuelo.

ZONA II

2.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

2.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, equipamiento y comercial minorista.

2.3) Usos permitidos:

- Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (viveros y ferias itinerantes de abastecimiento barrial, de interés, de consumo responsable, de artesanos, economía social y solidaria, y de gastronomía);
- Plaza pública
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, de lectura, deportivos, de diversión y de culto)

Usos requeridos:

- Locales comerciales: el requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 30 módulos.

- Equipamiento: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

2.4) Estructura parcelaria:

Se permite la subdivisión en parcelas de acuerdo al siguiente criterio:

- Hasta el sesenta y cinco por ciento (65%) de la Zona II para uso de equipamiento y locales comerciales.
- Mínimo 35% destinado de la Zona II destinada a Urbanización Parque.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

2.5) Morfología edilicia:

Para equipamiento solo se admitirán edificios de perímetro libre. Altura máxima: quince (15) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada el Organismo Competente.

Para locales comerciales solo se admitirán estructuras semicubiertas para albergar construcciones temporarias y/o móviles. La disposición de estas construcciones deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 962 y servicios sanitarios. Altura máxima: 4,50m sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente

2.6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles.

Requerimiento: Los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3 de esta Área U62.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y /o cubierta verde accesible.

ZONA III

3.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3.

3.2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

3.3) Usos permitidos:

- Vivienda individual;
- Vivienda colectiva;
- Residencia comunitaria;

- Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
- Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
- Servicios públicos a escala barrial;
- Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
- Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, templo).

3.4) Vía pública

3.4.1) Vía pública: Podrán preservarse los trazados de las calles y senderos preexistentes, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

3.4.1.2) Las vías públicas se abrirán considerando para los senderos un mínimo de cuatro (4) metros libres y para las calles un mínimo de ocho (8) metros. Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso.
En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a 4 m de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4m en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.
Para aquellas calles y senderos que en su trayecto cuenten con viviendas frentistas y que no tengan la posibilidad de contar con doble accesibilidad se podrá considerar como vía pública siempre y cuando se delimite un ensanche al final del tramo (mínimo 6 m entre líneas oficiales) que permita la maniobra y giro de un vehículo de emergencia. Este espacio debe permanecer libre de toda interferencia.
Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vías pública o presentan situaciones sin egreso en alguno de sus extremos:

- Sendero 01 en Manzana 02. (Con acceso desde calle Micaela Bastidas).
- Sendero 02 en Manzana 02 (entre calles Micaela Bastidas y Yma Sumac).
- Sendero en Manzana 03. (Con acceso desde la calle María Parado de Bellido).”

3.4.1.3) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas aprobadas por el Organismo Competente.

3.4.1.4) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

3.4.1.5) El Organismo Competente determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

3.4.2) Estructura parcelaria: la regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

3.4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50m2) con frente igual o mayor a cinco (5) metros y no podrán superar los quinientos metros cuadrados (500m2). Se admitirán dimensiones distintas ante casos extraordinarios, conforme punto 3.6.1 de esta Área."

3.4.3) Tipología Edilicia:

3.4.3.1) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual.

3.4.3.2) Regularización de edificación existente.

3.4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

3.4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente.

3.5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.5.1) Se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura con Plano Límite de 12 m a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente, siempre cumpliendo con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente.

3.5.2) La Línea de Edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente.

3.6) Disposiciones complementarias

3.6.1) Autorízase al Organismo Competente a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorízase al Organismo Competente a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la presente. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.
b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante el Organismo Competente en materia Registral, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semi -cubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitado en el artículo 2 de esta Área.
c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV

4.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.3..

4.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque exclusiva de uso público, con tratamiento paisajístico propiciando el uso de especies autóctonas en continuidad con la Reserva Ecológica

4.3) Usos permitidos:

- Plaza Pública, cuyo mantenimiento estará a cargo del GCBA.

4.4) Mobiliario Urbano:

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (refugios, bancos, maceteros, bebederos, elementos de señalización, vallas de demarcación, etc.) deberá ser visado por el Consejo.

2.1.4. UBP U63 - Barrio Playón Chacarita

1 UBP 63) Carácter: Urbanización e integración socio urbana del Barrio Playón Chacarita, con criterios de radicación definitiva, destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar, social, cultural, turístico y deportivo, y comunitario y equipamiento comunitario.

2 UBP 63) Delimitación: Según Plano Nº 2.1.4.

3 UBP 63) Zonificación: El Área se divide en 4 zonas, según Plano Nº 2.1.4..

4 UBP 63) Disposiciones particulares: exceptúese la presente área de lo normado en el artículo 4.1 del Código Urbanístico.

El cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del conjunto de las Zonas I, II y IV deberá cederse al espacio público y el cincuenta por ciento (50%) restante a la superficie edificable.

5 UBP 63) Apertura de vía pública

Dispónese la apertura de las siguientes calles, según Plano N° 2.1.4.

a) Prolongación virtual de Av. Triunvirato entre Av. Elcano y Av. Federico Lacroze
b) Prolongación virtual de Céspedes entre Fraga y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el artículo a)
c) Prolongación virtual de Teodoro García entre Fraga y calle indicada en el artículo e).
d) Prolongación virtual de Zabala entre Guevara y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el artículo a) .
e) Prolongación virtual de la calle interna existente delimitadora del edificio Estación del Ferrocarril General Urquiza, coincidente con el deslinde con el área de operaciones del Ferrocarril.
f) Prolongación virtual de Palpa entre Fraga y la prolongación de Av. Triunvirato indicada en el artículo a)
g) Prolongación virtual de Guevara entre prolongación Céspedes y Teodoro García
h) Calle sin nombre paralela a la prolongación virtual de Zabala indicada en el artículo d).

En los casos de los incs. f) y g) el trazado definitivo será objeto de tratamiento por la “Mesa Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Playón Chacarita” (en adelante, “MGP”) conforme lo establecido en la Ley 5799. Asimismo, en esos supuestos, el trazado demarcado en el Plano N° 5.7.56 es solo ilustrativo y conceptual. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

ZONA I

1.1) Delimitación: según Plano Nº 2.1.4.

1.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

1.3) Usos permitidos:

- Vivienda colectiva;
- Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
- Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
- Local comercial de afluencia Masiva (solo Mercado de puestos minoristas y feria internada);
- Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura);
- Estudios, consultorios y oficinas profesionales;
- Huerta comunitaria;
- Locales comerciales y espacios productivos comunitarios de economía social.

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto. Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

1.4.) Estructura parcelaria:

Se admite el fraccionamiento en parcelas, de acuerdo a lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel “cero” se fijará”, en el punto más alto de la manzana a determinar por el Organismo Competente.

1.5 Morfología edilicia:

La superficie edificable máxima en cada subzona (Ia y Ib) será treinta y seis mil metros cuadrados (36.000 m2) . Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semicubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: treinta y ocho (38) metros sobre la L.O . /L.E.

La altura máxima se contará desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

Plano Límite: cuarenta y dos (42) metros contando desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

Por encima de dicho Plano Límite podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamiento cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

a) Se deberá dar tratamiento de fachadas a todos los frentes.

b) Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

c) Tipología edilicia: deberá cumplir con las normas los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, determinada según lo siguiente:

- Zona Ia: se permiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre. Basamento: altura máxima: 6,5m por encima de la cota de la parcela.
- Zona Ib: solo se permiten edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

1.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá resolverse dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles.

- Zona Ib: no se permite estacionamiento en subsuelo.

1.7) Las viviendas nuevas a construir en la Zona Ia serán destinadas a un esquema de mixtura e integración social. Dichas viviendas podrán ser adjudicadas, en caso de ser necesario, a vecinos del Barrio Playón Chacarita registrados en el censo realizado en el Barrio por el IVC en el año 2016.

ZONA II

2.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

2.2) Carácter urbanístico: Urbanización Parque y equipamiento.

2.3) Usos permitidos:

- Establecimientos de sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
- Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
- Servicios para la vivienda y sus ocupantes (alimentación en general);
- Servicios ocasionales para vecinos (asociaciones de bien público);

- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura, locales deportivos, locales de diversión, locales de ensayo, templo);
- Servicios comunitarios y sociales;
- Plaza pública;

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo a exigencia de los usos.

2.4) Estructura parcelaria:

Se permite la subdivisión de cada manzana en dos parcelas de acuerdo al siguiente criterio:

- Hasta el 35% de la manzana para uso exclusivo de equipamiento
- Mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) estará destinado a Urbanización Parque.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

2.5) Morfología edilicia: Sólo se admitirán edificios de perímetro libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, determinada considerando:

Altura máxima: quince (15) metros sobre la L.O . /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

2.6) Estacionamiento:

El estacionamiento podrá resolverse dentro de la parcela o en dársenas junto a la traza de las calles.

Requerimiento: los requerimientos de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos se determinarán de acuerdo al tipo de actividades que conformen el programa con limitaciones según las actividades.

De acuerdo a la solución adoptada, estacionamiento descubierto y/o semicubierto y/o cubierto se optará por solado permeable y/o cubierta verde accesible.

ZONA III

3.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

3.2) Carácter urbanístico: Zona residencial con actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y equipamiento.

3.3) Usos permitidos:

- Espacio verde - Parquización de uso público;

- Vivienda individual;
- Vivienda colectiva;
- Residencia comunitaria;
- Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
- Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
- Servicios públicos a escala barrial;
- Establecimientos de Sanidad (Nivel Básico y Nivel Centro local);
- Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana);
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de lect ura, locales deportivos, locales de diversión, templo);

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto en esta zona como así también para el caso de actividades preexistentes.

3.4) Vía pública.

3.4.1) Vía pública: Podrán preservarse los trazados de las calles y senderos preexistentes, permitiéndose los que actualmente se encuentran consolidados urbanísticamente. Las calles deberán permitir la conexión vial y peatonal adecuada.

3.4.1.2) Las vías públicas se abrirán considerando para los senderos, un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros.
Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deben prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso. En el caso de presentarse tramos del mismo sendero menores a 4 m de ancho se podrá evaluar su condición particular siempre y cuando el mismo mantenga su proporción de 4m en la mayoría de su trayectoria. En estos casos específicos la Autoridad de Aplicación debe presentar un informe al Organismo Competente en materia de Catastro.
Se detallan a continuación los casos particulares que invaden los anchos mínimos reglamentarios para aperturas de vías pública:

- Pasaje Blanca Varela: ubicado entre el Pasaje Isabel Flores de Oliva y calle Guevara.
- Pasaje Isabel Flores de Oliva: ubicado entre calle Palpa y Teodoro García.

3.4.1.3) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas aprobadas por el Organismo Competente

3.4.1.4) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinados por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

3.4.1.5) El Organismo Competente en materia Catastral determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

3.4.2) Estructura parcelaria: la regularización dominial procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.4.2.1) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

3.4.2.2) A los efectos de la regularización dominial, las parcelas mínimas deben ser de cincuenta metros cuadrados (50 m2) con frente igual o mayor a cinco (5) metros. Se admitirán parcelas con una superficie menor frente a situaciones particulares a fin de evitar la unión de viviendas con distintos dueños forzosamente.

3.4.2.3) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo de nueve (9) metros con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros.

3.4.3) Tipología Edilicia:

3.4.3.1) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual.

3.4.3.2) Regularización de edificación existente.

3.4.3.2.1) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

3.4.3.2.2.) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

3.5) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso de obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.5.1) En parcelas menores o iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta doce (12) metros de altura a contar desde la cota de la parcela.

3.5.2.1) Estructura parcelaria.

Se permite la subdivisión en parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2).

F.O.S. máximo: sesenta por ciento (60%).

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico. Se establecen manzanas de distintas dimensiones según Plano Nº 5.7.56.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

3.5.2.2) Morfología edilicia:

a) Se admite el englobamiento y posterior subdivisión de acuerdo al Título 4 del Código Urbanístico.

b) Nivel: El nivel “cero” se fijará en el punto más alto de la manzana.
Altura máxima: quince (15) metros.
Plano Límite: dieciocho (18) metros
Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

c) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frentes.

d) No se admite la elevación del plano de referencia horizontal para el cálculo de las alturas máximas y los planos límite.

e) Tipología edilicia: sólo se admiten edificios entre medianeras perímetro libre y perímetro semilibre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

3.5.3) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.6) Disposiciones complementarias.

3.6.1) Autorízase al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en estas normas a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones

existentes y para casos d e resolución compleja donde deban admitirse dimen- siones distintas a las esbozadas en la normativa actual.

3.6.2) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos en estas normas. La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones 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 todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitado en el artículo 2 de esta Área.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

ZONA IV

4.1) Delimitación: según Plano N° 2.1.4..

4.2) Carácter urbanístico: Zona destinada al uso residencial con densidad media y alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

4.3) Usos permitidos:

- Vivienda colectiva ;
- Local comercial s/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga;
- Local comercial c/ exigencia de estacionamiento o carga y descarga (solo autoservicio de productos alimenticios);
- Servicios para la vivienda y sus ocupantes;
- Cultura, Culto y Esparcimiento (locales de representación o exhibición, locales de lectura);
- Estudios, consultorios y oficinas profesionales;

Podrá consultarse ante el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística la localización de cualquier uso no previsto.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos. El requerimiento mínimo de módulos de guarda y estacionamiento vehicular se establece en 1 módulo cada 5 unidades sin rango de superficie.

4.4) Estructura parcelaria:

Se admite el fraccionamiento en parcelas de acuerdo a lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

Las parcelas de esquina deberán conformar una ochava cuya dimensión será determinada de acuerdo al ancho de la calle a la que enfrentan según lo establecido en el artículo 6.4.1.3.1 del Código Urbanístico.

Los senderos peatonales deberán tener un ancho mínimo de seis (6) metros. Deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

Nivel: el nivel “cero” se fijará en el punto más alto de la manzana

4.5) Morfología edilicia:

La superficie edificable máxima en la Zona IV será 65.000 m2. Este valor incluye todas las superficies cubiertas y semicubiertas edificadas sin importar su uso.

Altura máxima: quince (15) metros sobre L.O. /L.E., a excepción de las avenidas Triunvirato y Elcano en las que la altura máxima permitida será de treinta y ocho (38) metros sobre la L.O./L.E.

Plano Límite: cuatro (4) metros sobre la altura máxima. Por encima de dicho plano límite sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

a) Se deberá dar tratamiento de fachada a todos los frente s.
b) Tipología edilicia: sólo se admiten edificios entre medianeras y perímetro semi libre sin basamento, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
c) Los usos permitidos, a excepción de oficinas y vivienda, solo deberán situarse en la planta baja de los edificios de vivienda colectiva.

4.6) Estacionamiento: El estacionamiento podrá dentro de las parcelas o en dársenas junto a la traza de las calles. No se permite estacionamiento en subsuelo.

2.2. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas B (UBP B).

- 2.2.1. Norma general UBP 31
- 2.2.1.1. UBP 31a - Barrio Riccardelli (Ex 1-11-14)
- 2.2.1.2. UBP 31b - Barrio Ramón Carrillo
- 2.2.1.3. UBP 31g - Villa 21-24
- 2.2.1.4. UBP 31i - Barrio Charrúa (Ex Villa 12)
- 2.2.1.5. UBP 31j - Barrio Calaza

- 2.2.1.6. UBP 31m - Barrio San Francisco
- 2.2.2. UBP 40 - Barrio INTA (Ex Villa 19)
- 2.2.3. UBP 51 - Barrio Cildañez (Ex Villa 6)
- 2.2.4. UBP 52 - Barrios Nuevos
- 2.2.4.1. UBP 52a - Barrio Los Pinos
- 2.2.4.2. UBP 52b - Barrio Fátima (Ex Villa 3)
- 2.2.4.3. UBP 52c - Barrio Ciudad Oculta (Ex Villa 15)
- 2.2.4.4. UBP 52d - Barrio Emaus (Ex Villa 16)
- 2.2.4.5. UBP 52e - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)
- 2.2.4.6. UBP 52f - Barrio Calacita
- 2.2.4.7. UBP 52g - Barrio Los Piletones
- 2.2.4.8. UBP 52h - Barrio Esperanza
- 2.2.4.9. UBP 52i - Barrio Scapino

Serán de aplicación a las áreas delimitadas en la presente: la ley 148 así como las normas generales del Título VIII del Código Urbanístico (Ley 6.099 y sus modificatorias), hasta tanto se promulguen las leyes de reurbanización de cada barrio popular de la Ciudad, las que de ningún modo podrán implicar retrocesos en materia de derechos para sus habitantes.

2.2.1. Normas Generales UBP 31

1) Carácter: Áreas destinadas a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Planos N° 2.2.1.1, 2.2.1.2, 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.5 y 2.2.1.6.

3) Subdivisión: Será conforme a las futuras leyes de cada barrio.

Hasta la dictación de cada ley será de aplicación lo siguiente:

a) Parcelamiento: En caso de lotes menores de quinientos (500) m2 de superficie no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico, debiendo garantizarse que en ningún caso el lote mínimo sea inferior a setenta y dos (72) m2 y el frente igual o menor a seis (6) metros.

b) Circulaciones: Las trazas y superficies destinadas a la vía pública serán las que resulten de los deslindes indicados en los Planos N° 2.2.1.1, 2.2.1.2, 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.5 y 2.2.1.6 así como las sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo que resulten de lo especificado en cada Subárea. El P.E., por resolución conjunta de los Organismos Competentes, con Audiencia Pública convocada para el Programa de Desarrollo Urbanístico de cada sub distrito, podrá establecer para las aperturas de vías públicas que a continuación se describen, un ancho

mínimo de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) para las calles y de cuatro (4) metros para las sendas. En ningún subdistrito se podrá afectar más de un veinte por ciento (20%) de la superficie destinada a apertura de vía pública.

La afectación a vía pública y a uso y utilidad pública mencionada en este artículo sobre fracciones de propiedad del E.N.A. polígonos g y h están sujetos a la declaración de innecesariedad conforme a lo dispuesto por el Decreto del P.E.N. N° 1.001/1990.

4) Usos: conforme al PIRU que elabore cada subárea. Mientras no se elabore dicho PIRU, el P.E. propondrá los usos por subárea, considerando los usos industriales existentes, que surjan de un relevamiento particularizado, siempre que no estén prohibidos en la Ciudad de Buenos Aires, y que se constituyan industrias PYME que no superen una superficie de parcela de trescientos (300) m2.

5) Edificabilidad: conforme al PIRU que elabore cada subárea. Hasta la dictación de cada PIRU, se aplicarán los siguientes indicadores: En parcelas menores de quinientos (500) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta seis (6) metros de altura, debiendo cumplirse con lo dispuesto en el Título 6 del Código Urbanístico en lo referente a las dimensiones de los patios verticales, a fin de garantizar las condiciones de iluminación y ventilación. En parcelas de superficie igual o mayor a trescientos (300) m2 solo se podrán construir edificios de vivienda colectiva con las siguientes limitaciones:

F.O.T. máximo = 2

F.O.S. máximo = 65%

H máxima = doce (12) metros

2.2.1.1. UBP U31a - Barrio Riccardelli (Ex 1.11.14)

1 UBP 31a) Delimitación:

De conformidad al Plano N° 2.2.1.1 y los siguientes deslindes con Eje de la Av. Varela, por este hasta el deslinde con las parcelas 001, 002 y 006 de la Manzana 003D, Sección 044, por estas hasta el eje de la Av. Coronel Esteban Bonorino, por este hasta el límite Norte de la manzana 48L, Sección 44, Circunscripción 1; por este hasta el eje de la calle Presidente Camilo Torres y Tenorio, por este hasta el eje de la calle José Barros Pazos, por este hasta el eje de la calle Agustín de Vedia, por este hasta el eje de la calle Coronel Martiniano Chilavert, por este hasta el deslinde entre la parcela 20 y la Fracción A con la Fracción 34 c de la Manzana 2T Sección 44 Circunscripción 1, por esta línea hasta el eje de la Av. Francisco Fernández de la Cruz, por este hasta el eje de la Av. Perito Moreno, y por este hasta el eje de la Av. Varela. Excluyendo las siguientes parcelas y fracciones: SMP: 044 003D 002; SMP: 044 003D 001; SMP: 044 003D 006; SMP: 044 002T 040

2 U31a) Apertura de calles:

1. Virtual prolongación de la calle Pedernera entre la Av. Perito Moreno y la virtual prolongación de la calle Oceanía con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
2. Virtual prolongación de calle Rivera Indarte entre la prolongación virtual de la calle Somellera y Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32 m).
4. Virtual prolongación de la calle Oceanía entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
5. Virtual prolongación de la calle Salvigny entre Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m)
7. Virtual prolongación de la Av. Coronel Esteban Bonorino entre Av. Riestra y Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diez metros y cincuenta centímetros (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 diez metros y cincuenta centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
11. Calle sin nombre entre la prolongación virtual de la calle Charrúa y la Av. Perito Moreno con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 anterior con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32).
16. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre la Av. Coronel Esteban Bonorino y Av. Varela con un ancho de veintiséis (26) metros.
17. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con un destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionada de las fracciones propiedad del I.V.C. 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.

2.2.1.2. UBP 31b - Barrio Ramón Carrillo

1 UBP 31b) Delimitación:
De conformidad al Plano N° 2.2.1.2 y los siguientes deslindes con el Distrito RUA, Av. Castañares, Av. Mariano Acosta, deslinde con EE, deslinde con U52, hasta deslindes con el Área RUA RUA.

2 UBP 31b) Apertura de calles:

1. Virtual prolongación de la Av. Riestra entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
2. Calle sin nombre entre Mariano Acosta y la calle auxiliar de la AU7, con un ancho de calle de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)
3. Virtual prolongación de la calle Laguna entre Ana María Janer y la avenida Castañares con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)

4. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 2, y la calle auxiliar de AU7, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)
5. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 4 y la prolongación virtual de la calle Martínez Castro con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.)
6. Virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle definida en el punto 5 y la avenida Castañares, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.)
7. Calle sin nombre entre la virtual prolongación de la calle Martínez Castro y la calle Mariano Acosta, con un ancho de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m.)
8. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 2 y la calle sin nombre definida en el punto 5, con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m.)
9. Calle sin nombre entre la calle sin nombre definida en el punto 4 y la calle sin nombre definida en el punto 8, con un ancho de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 m.)
10. Senda de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones de propiedad del G.C.B.A. 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 avenida Riestra, Martínez Castro y Laguna Laguna.

2.2.1.3. UBP 31g - Villa 21-24

Comprende:

Sector NHT Zavaleta (A. Alcorta)

Sector Tres Tiras

Sector Conjunto Zavaleta

Sector NHT Zavaleta (Iriarte)

Sector Dos de Abril

Sector Robustiana de San Martin

Sector Tierra Amarilla

Sector Loma Alegre

Sector Alegre Pavimentos

Sector 21-24- Barrio Historico

Sector Barrio Nuevo

Sector Alegre

Sector San Blas

Sector La Loma

1 UBP 31g) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.3 y los siguientes deslindes con Eje de la Av. Amancio Alcorta, por este deslinde con Fracción A Manzana 103D, Sección 034,

Circunscripción 2, por este hasta el eje de la Av. Zavaleta, por este hasta el límite sur de la Fracción C de la Manzana 1B, Sección 26 por su prolongación virtual hasta el límite sudeste de las vías del Ex Ferrocarril Gral. Roca, por este hasta el eje de la calle Luna, hasta el margen Norte del Riachuelo, por este hasta el eje de la calle Iguazú, por este hasta el eje de la Av. Perito Moreno, por este hasta el eje de la Av. Amancio Alcorta.

2 UBP 31 g) Apertura de calles:

1. Calle Iguazú entre virtual prolongación de la calle Santo Domingo y margen Norte del Riachuelo con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).
3. Virtual prolongación de la calle Monteagudo entre virtual prolongación de la calle Luján y la calle sin nombre definida en e l artículo 2 con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (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 Trenes Argentinos - Tren Roca entre la margen Norte del Riachuelo y la virtual prolongación de la calle California con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).
6. Virtual prolongación de la calle Lavardén entre la virtual prolongación de la calle Luján y Av. Iriarte con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).
7. Virtual prolongación de la calle Montesquiú entre prolongación virtual de la calle California y las vías del FFCC Gral. Roca con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m)
8. Virtual prolongación de la calle California entre la calle sin nombre definida en el artículo 5 y Luna con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
9. Virtual prolongación de la calle Río Cuarto entre la calle Luna y la calle Iguazú con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
10. Virtual prolongación de la calle Santo Domingo entre calle Luna y calle Iguazú con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (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 diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
12. Virtual prolongación de la calle Luján entre calle Luna y virtual prolongación de la calle Iguazú con ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
13. Virtual prolongación de la calle Pedro L. Balina entre la calle Iguazú y la calle definida en el artículo 2 con un ancho de diecisiete metros con treinta y dos centímetros (17,32m).
14. Calle sin nombre entre Av. Amancio Alcorta y Av. Iriarte con un ancho de catorce (14) metros
15. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

Acéptase la cesión gratuita al G.C.B.A. con destino a las aperturas de las avenidas, calles y sendas antes mencionadas de las fracciones propiedad de E.N.A. afectadas a tal fin. Asimismo, se destina el diez por ciento (10%) como mínimo de la superficie de este polígono como reserva de uso y utilidad pública.

2.2.1.4. UBP 31i - Villa 12 - Barrio Charrúa

1 U31 i) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.4. y los siguientes deslindes con eje de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz, por este hasta la línea de deslinde entre la Fracción A y la Parcela 10 j de la Manzana 103, Sección 46, Circunscripción 1, por su prolongación virtual hasta el límite Noroeste de la zona de vías del Trenes Argentinos Tren Belgrano, por este hasta la prolongación virtual de la línea de deslinde entre las parcelas 2 y 3 de la Manzana 88 B Sección 46, siguiendo por esta hasta el eje de calle Charrúa, por este hasta la intersección con el eje de la Av. General Francisco Fernández de la Cruz.

2 U31 i) Apertura de calles:

1. Virtual prolongación de Gregoria Matorras de San Martín entre Cnel. Esteban Bonorino y Matanza con un ancho de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m).
2. Sendas de cuatro (4) metros de ancho mínimo.

2.2.1.5. UBP 31j - Barrio Calaza

1. U31j) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.5. y los siguientes deslindes José Barros Pazos, prolongación virtual de Laguna, prolongación virtual de Coronel Martiniano Chilavert, Avenida Lacarra.

2.2.1.6. UBP 31m - Barrio San Francisco

1. U31 m) Delimitación: De conformidad al Plano N° 2.2.1.6. y los siguientes deslindes Castañares, Avenida Lafuente, Portela y deslinde entre Parcela 1 y Parcela 2 de la Manzana 7E, Sección 50, Circunscripción 1.

2.2.2. UBP 40 - Barrio INTA

Comprende:

Sector Inta (Ex Villa 19) – U40

Sector Obrero - UF

Sector Bermejo - UF

Sector María Auxiliadora - UF

1 UBP 40) Carácter:

Urbanización de la Villa 19 Barrio INTA, con criterios de radicación definitiva destinado a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 40) Delimitación: El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 2.2.2.

3 UBP 40) Subdivisión

3.1 UBP 40) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1 a) Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

3.1 b) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1 c) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), el lado mínimo de la parcela sobre la L.O. será de12m, permitiéndose un frente mínimo de nueve (9) metros, siempre que se deje un retiro obligatorio de cuatro (4) metros medido desde la L.O.

3.1 d) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2.1 División y Parcelas Mínimas del Código Urbanístico.

3.1 e) En parcelas menores de cien (100) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela.

3.1 f) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.2 UBP 40) Circulaciones
Ancho mínimo de calles: 10.50m
Ancho mínimo de sendas: cuatro (4) metros
Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%) 4 UBP 40) Tipología edilicia:
Se admiten todo tipo de topologías según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

4 UBP 40) Disposiciones particulares

FOS: 65% H máxima = doce (12) metros. Será de aplicación solo para el caso de obra nueva o ampliación.
En el caso de parcelas iguales o mayores a trescientos (300) m2 sólo podrán construirse viviendas colectivas.

5 UBP 40) Usos:
Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).

6 UBP 40) Normas especiales

6.1 UBP 40) Autorizase al Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente normativa a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la registración de Planos de los bienes preexistentes comprendidos por la presente

6.2 UBP 40) Autorízase al Organismo Competente en materia Catastral a adoptar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la Presente:
La autorización comprende entre otras las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.
b) Registro del Plano de Mensura y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones 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 todas las parcelas y manzanas que componen el presente polígono.
c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea de edificación, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

2.2.3. UBP 51 - Barrio Cildañez

Comprende:
Sector Cildañez (Ex Villa 6)
Sector Torres Horacio Casco Y Zuviria

1 UBP 51) Carácter: Urbanización de la ex Villa 6 Barrio Cildañez, para su radicación definitiva con actividades residenciales y productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario.

2 UBP 51) Delimitación: El Área está delimitado por el polígono, según Plano N° 2.2.3..

3 UBP 51) Parcelamiento y disposiciones particulares

3.1 UBP 51) Parcelamiento: Se podrá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria y de ocupación parcelaria conforme a lo siguiente:

3.1 a) Quedan exceptuadas en este Área, el metraje mínimo establecido para los lotes a regularizar.

3.1 b) En el caso de parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2), se admite un frente mínimo entre nueve (9) metros y doce (12) metros, con un retiro de edificación obligatorio de cuatro (4) metros.

3.1 c) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

3.1 d) En parcelas menores de cien (100) m2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

3.1 e) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.2 UBP 51) Circulaciones: Serán consideradas vía pública las siguientes:
Calles: ocho (8) metros de ancho mínimo
Sendas: dos (2) metros de ancho mínimo
El ancho definitivo de las calles y sendas afectadas a vía pública admite una tolerancia de +/- diez por ciento (10%).

4 UBP 51) Tipología Edilicia:
Consolidación de la edificación existente. Se permiten edificios de vivienda colectiva e individual.

5 UBP 51) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3). La autoridad de Aplicación podrá considerar la localización de cualquier uso no previsto en dicho Área como así

también el encuadre urbanístico de las actividades preexistentes, conforme el carácter de este Área U Barrio Cildañez.

6 UBP 51) Disposiciones complementarias
Autorízase al Organismo Competente a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente norma a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes comprendidos en la presente Área UBP51.

2.2.4. UBP 52 - Barrios Nuevos

1 UBP 52) Regularización: Se deberá regularizar la situación existente.

2 UBP 52) Normas Urbanísticas

2.1 UBP 52) Subdivisión: Vía pública y parcelamiento

2.1.1 UBP 52) Vía pública:

2.1.1 a) Ancho de calle: para los senderos un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros.
Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%). Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso (no cul de sac).
Los senderos deberán contar con las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

2.1.1 b) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

2.1.1 c) Se preservarán las condiciones de las calles y senderos preexistentes permitiéndose los que actualmente se encuentren consolidados urbanísticamente.

2.1.1 d) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinadas por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

2.1.1 e) La Dirección de Catastro determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

2.1.1 f) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de esta Área.

2.1.1 g) Cuando la regularización requiera la relocalización de habitantes de las viviendas existentes sobre vías circulatorias, a los fines de la apertura de nuevas calles o senderos, los ocupantes de las mismas serán reubicados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2.1.2 UBP 52) Parcelamiento: la regularización procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

2.1.2 a) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

2.1.2 b) Parcela mínima setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%)

2.1.2 c) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m2), las mismas deberán tener un frente mínimo doce (12) metros o nueve (9) metros con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros.

2.1.2 d) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

2.1.2 e) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4.

2.2. UBP 52) Tipología Edilicia:

2.2.1 UBP 52) Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual

2.2.2 UBP 52) Regularización de edificación existente

2.2.2 a) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.
2.2.2 b) No se admiten intervenciones y/o ampliaciones hasta tanto se regularice la situación existente.

2.2.2 c) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer según se describe en el artículo 7 de esta Área.

2.2.3 UBP 52) Obra nueva, ampliaciones. Deberán cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

3. UBP 52) Disposiciones particulares: Únicamente para el caso obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

3.1 UBP 52) En parcelas menores a iguales a quinientos metros cuadrados (500m2) se permite la ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.2 UBP 52) Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m2). F.O.T. máximo: 2 F.O.S.: 65 % Plano límite: doce (12) metros

3.3 UBP 52) La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

3.4 UBP 52) Para el caso de la ex Villa 15, Manzana 075I, Sección 78 (Parcelas 2 y 3) se admitirán las siguientes disposiciones particulares:
Estructura parcelaria: englobamiento de las Parcelas 2 y 3 configurando una única parcela.
F.O.S.: cuarenta por ciento (40%) edificable sesenta por ciento (60%) libre.
Porcentaje edificable: El cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela se podrá destinar a la localización de edificaciones. De ese cuarenta por ciento (40%) un veinte por ciento (20%), según Plano N° 5.7.45, deberá destinarse a oficinas públicas, podrá alcanzar una altura máxima de 2 UBP 52 2m. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 4 m de las L.E. con una altura máxima de 3.50 m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4 m de las L.E., y sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 7 m de la altura máxima de la fachada, sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea; así como otros no consignados, en tanto no se superen con instalaciones los planos límite establecidos en el presente.
El veinte por ciento (20%) de la superficie restante del cuarenta por ciento (40%), coincidente con la huella del edificio a demoler, podrá ocuparse con equipamiento comunitario, y podrá alcanzar una altura máxima de 7 metros sin sobrepasar un plano límite trazado a 3 m de la altura máxima.
Superficie máxima edificable: surgirá de la aplicación de los parámetros morfológicos.

Porcentaje libre: El sesenta por ciento (60%) libre se distribuirá de la siguiente manera: Un quince por ciento (15%) de la superficie podrá destinarse a estacionamiento.
El cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie restante deberá destinarse a espacio público, destinando no menos del 35% a superficie verde absorbente.
Se deberá materializar una vía pública, con características de calle de convivencia, entre la calle Hubac y la calle sin nombre oficial en deslinde de parcelas 1 y 2, de acuerdo a Plano N° 5.7.44. Se deberá materializar una calle interna de comunicación y acceso a estacionamiento requerido al edificio.
Todos los porcentajes indicados refieren a la superficie total de la parcela

4 UBP 52) Usos
Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).
Podrá consultarse ante el Organismo Competente la localización de cualquier uso no previsto en dicho distrito como así también para el caso de actividades preexistentes, conforme al artículo 1 de esta Área.
Para el caso de la ex Villa 15, Manzana 075I, Sección 78 (englobamiento de las parcelas 2 y 3) se admitirán los siguientes usos:
Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas (para sup.> quinientos (500m2) metros cuadrados, corresponde la referencia de carga y descarga). Ley 123: S.R.E.
Cuartel de Bomberos. Ley 123: S.R.E.
Estafeta Postal. Ley N° 123: S.R.E.
Policía (Comisaría). Ver Ord. N° 34.438, B.M. N° 15.856. Ley 123: S.R.E.
Oficinas públicas con acceso de público. Ley 123: S.R.E.
Oficinas descentralizadas. (Registro Civil, AFIP, Empresas de servicios públicos, C.G.P. o futuras comunas y sus dependencias), (en el caso de coexistir en la misma parcela independiente). Ley 123: S.R.E.
Oficinas públicas sin acceso de público. Ley 123: S.R.E
Policía (Departamento Central). Ley 123: C.R.E.
Jardín Maternal Escuela Infantil Jardín de Infantes OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 del10/10/1973.Ley 123: S.R.E.
Escuela Primaria OFICIAL. Ver Ord. N° 35.954, B.M. 16.336. Se deberán cumplimentar, además las disposiciones del Código Rector de Arquitectura Escolar, Decreto Nacional N° 1.814 de 10/10/1973. Ley 123: S.R.E.
Escuela de Educación Especial (para niños con necesidades especiales). Con o sin formación laboral OFICIAL. Ley 123: S.R.E.

Centro Cultural Clase A Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369
Centro Cultural Clase B Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369
Centro Cultural Clase C Ley N° 123: s/C Ver Ley Nº 5.369
Clase D Ley 123: S.R.E. Ver Ley Nº 5.369
Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición masiva). Ley 123: C.R.E.
Galería de arte. Ley 123: S.R.E.
Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias. Ley 123: S.R.E.
Salón de exposiciones y Salón de conferencias Audiovisuales. Ley 123: S.R.E.
Teatro Independiente. Ley 123: S.R.E. Ver artículo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley 3.487.
Salón de exposiciones y Salón de conferencias Audiovisuales. Ley 123: S.R.E.
Teatro Independiente. Ley 123: S.R.E. Ver artículo 5.5.1.4 y Cláusula transitoria de Ley 3.487
Biblioteca local. Ley 123: S.R.E.
Club deportivo con instalaciones al aire libre Canchas de golf Fútbol 5 Minifútbol. Ley 123: S.R.E. Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas). Ley 123: S.R.E. salvo en los distritos R1a y R1b, donde será s/C. Clubes de Barrio (Ver Ley 1807 y sus modif. Ley 123 S.R.E Ver Parágrafo 5.5.1.4.2 Ver Leyes 4.876 y 4.905 Gimnasio. Ley 123: S.R.E. Establécese que la franja edificable resaltada en el Plano 5.7.44, deberá destinarse a oficinas públicas.

7 UBP 52) Disposiciones complementarias:

7.1 UBP 52) Autorizase a Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos de los bienes preexistentes relevados por la Dirección.

7.2 UBP 52) Autorízase al Organismo Competente a adoptar las medidas conducentes a facilitar la Registración de Planos comprendidos por la presente.
La autorización comprende, entre otras, las siguientes medidas:

a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.

b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado ante Organismo, en lo que respecta a las viviendas y construcciones 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 todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitados en el artículo 2 de esta Área.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivisión dejando constancia en los planos tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

7.3 UBP 52) Para aquellas parcelas mayores de 75m2 que estuviesen habitadas por más de un grupo familiar se conformará un condominio en forma proporcional a los mismos. Con la urbanización definitiva, el Organismo Competente consolidará las unidades funcionales correspondientes.

7.4 UBP 52) Establécese que de realizarse obras de urbanización en el Barrio Ex Villa 15, conforme la delimitación establecida en 2) Delimitación del presente inciso, el proceso de obras y mejoras que se realicen en el barrio deberá exponerse y trabajarse en mesas participativas de las que formarán parte los vecinos del barrio. El Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano, o el organismo que lleve a cabo dichas obras de urbanización, deberá convocar a los vecinos del barrio para que formen par te de las mesas participativas, explicando en detalle las tareas a realizar con sus correspondientes plazos de cumplimiento, y documentando dicha participación vecinal en actas suscriptas por todos los asistentes a la mesa.

2.2.4.1. UBP 52a - Barrio Los Pinos

El Área está delimitada por el polígono, según Plano N° 2.2.4.1.

Polígono delimitado por Av. De La Riestra, calle Portela, y deslinde con el Club del personal civil de la Fuerza Aérea Argentina.

2.2.4.2 UBP 52b - Barrio Fátima (Ex Villa 3)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 22 y 28.

Polígono delimitado por calle Ana María Janner, calle Laguna, calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra 2970), Av. Lacarra, Av. De la Riestra, calle Laguna, y calle sin nombre oficial de deslinde con predios de SBASE (Taller de Premetro).

2.2.4.3. UBP 52c - Barrio Ciudad Oculta (Ex Villa 15)

Comprende:

Sector Villa 15

Sector Santander (USAB 2)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 27.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón (ex Av. Del Trabajo), límite norte de las vías del Ferrocarril Belgrano Sur, calle Herrera, prolongación virtual de la Av. Argentina, y Av. Comandante Luis Piedrabuena, excluyendo las fracciones F, D, y B de la Manzana 75B, y la Manzana 75E, ambas de la Sección 78, Circunscripción 1.

2.2.4.4. UBP 52d - Barrio Emaus (Ex Villa 16)

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 32.

Sección 82- Manzana 66- Parcelas 005ª, 005b, 005c, 006b, 006c, 006d, 006f,006h, 006i, 006j, 008.

Polígono delimitado por Av. Lisandro de la Torre, calle Madariaga, calle Timoteo Gordillo, y prolongación virtual de la calle Sumaca Itatí.

2.2.4.5. UBP 52e - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)

Comprende:

Sector Pirelli

Conjunto Pirelli

Polígono delimitado por la calle Zuviría, colectora de la Av. Gral Paz, calle Echeandía, y calle José León Suárez.

Sección 78- Manzana 06B, 06C, 020A y 020B 6- Parcelas 005ª, 005b, 005c, 006b, 006c, 006d, 006f,006h, 006i, 006j, 008.

2.2.4.6. UBP 52f - Barrio Calacita

Comprende:

Barrio Calacita

Sector Villa Calacita

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28

Polígono delimitado por la Av. Lacarra, calle Ana María Janner, calle Laguna, y calle José Barros Pazos.

2.2.4.7. UBP 52g - Barrio Los Piletones

Comprende:

Sector Villa Piletones

Sector Conjunto Los Piletones

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28

Polígono delimitado por las parcelas frentistas, ambas aceras, de la prolongación virtual de la calle Plumerillo, prolongación virtual de la calle Medina, calle interna de la rotonda del Parque Indoamericano, prolongación virtual de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra al 2850), y Av. Lacarra.

2.2.4.8. UBP 52h - Barrio Esperanza

Comprende:

Sector La Esperanza

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28
Polígono delimitado por la prolongación virtual de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra al 2850), calle interna de la rotonda del Parque Indoamericano, prolongación de la calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra 2730), y Av. Lacarra.

2.2.4.9. UBP 52i - Barrio Scapino

El Área está delimitada según Plancheta de Edificabilidad y Usos Nº 28 (U52 y UF)
Polígono delimitado por calle José León Suarez, Echeandía, Av. Comandante Luis Piedrabuena, prolongación virtual de la calle Scapino, y calle Scapino.

2.3. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas C (UBP C).

- 2.3.1. UBP 46 - Barrio Ribera Iguazú
- 2.3.2 UBP 47 - Barrio Alvarado
- 2.3.3 UBP 48 - Barrio Luna
- 2.3.4 UBP 49 - Barrio Orma
- 2.3.5 UBP 50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda
- 2.3.6. UBP 53 - Barrio Agustín Magaldi
- 2.3.7. UBP 54 - Barrio El Pueblito
- 2.3.8. UBP 69 – Barrio Las Palomas y Barrio 26 de Junio

2.3.1. UBP 46 - Barrio Ribera Iguazú

1 UBP 46) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media , en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 46) Delimitación: Eje de la calle Iguazú, línea oficial determinada por el Camino de Sirga sobre la ribera del Riachuelo, deslinde con la Fracción A, Manzana 63A, Sección 34 y Manzana 85A, Sección 34 . Ver Plano N° 2.3.1..

3 UBP 46) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:

- Sendas peatonales = cuatro (4) metros mínimo
- Calles vehiculares = diez (10) metros mínimos entre Líneas Oficiales. Las calles serán de acceso irrestricto

Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U46.

4 UBP 46) Disposiciones Particulares:

Tipología edilicia: Edificios de altura limitada con espacio urbano central cumplimentando las disposiciones generales de altura y separación dispuestas en el artículo 5.2 del presente Anexo para Áreas de Urbanización Determinada.

H máxima = doce (12) metros Plano Límite = dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7

Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)”.

5 UBP 46) Usos:

Vivienda colectiva

Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).

No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.2. UBP 47 - Barrio Alvarado

1 UBP 47) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 47) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Alvarado con el eje de la calle Agustín Magaldi, por ésta hasta la calle a abrir paralela a las vías FFCC Gral. Roca, por ésta hasta el eje de la Av. Australia, por ésta hasta el deslinde con las Parcelas 1a y 18 de la Manzana 37, Sección 26, hasta el eje de la calle Alvarado por este la intersección del eje de la calle Agustín Magaldi. Ver Plano N° 2.3.2.

3 UBP 47) Subdivisión:

Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.

Anchos mínimos:

Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo

Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes

Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área UBP 47.

4 UBP7) Disposiciones Particulares:

Tipología edilicia: Edificios de altura limitada

H máxima = doce (12) metros Plano Límite = dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7
Apertura de la calle Chubut entre las calles Alvarado y Av. Australia, en continuidad con la traza y dimensiones del tramo existente entre Av. Iriarte y calle Alvarado.
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)”.

5 UBP 47) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.3. UBP 48 - Barrio Luna

1 UBP 48) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 48) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Osvaldo Cruz con el eje de la calle Luna por ésta hasta el deslinde con la Fracción L y la Parcela 3, hasta el eje de la calle Osvaldo Cruz por éste hasta la intersección del eje de la calle Luna. Ver Plano N° 2.3.3.

3 UBP 48) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U48.

4 UBP 48) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada
H máxima= doce (12) metros Plano Límite: dieciséis (16) metros F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional

y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP48) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.4. UBP 49 - Barrio Orma

1 UBP 49) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 49) Delimitación: Desde la intersección del eje de la calle Luna con el eje de la calle Orma, por ésta hasta la calle Magaldi, p or esta hasta el deslinde con la línea oficial determinada por el camino de sirga sobre la ribera del Riachuelo, por esta hasta el eje de la calle a abrir prolongación virtual de la calle Luna. Ver Plano N° 2.3.4..

3 UBP 49) Subdivisión:
Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U49.

4 UBP 49) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada
H máxima: doce (12) metros
Plano Límite = dieciséis (16) metros
F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

5 UBP 49) Usos:
Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular. Espacios verdes de uso público.

2.3.5. UBP 50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

1 UBP 50) Carácter: Zona destinada al uso residencial de densidad media, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 50) Delimitación: Calles Pepiri, Osvaldo Cruz, Diógenes Taborda y deslinde de las Parcelas 14a y 40c; y 32c, 24a y 23 de la Manzana 64, Sección 34, Circunscripción 2. Ver
Plano N° 2.3.5.

3 UBP 50) Subdivisión: Deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 3 relativas a ancho de calles y parcelamiento.
Anchos mínimos:
Sendas peatonales = seis (6) metros mínimo
Calles vehiculares = con características de continuidad de las calles adyacentes. Las calles serán de acceso irrestricto.
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U50.

4 UBP 50) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: edificios de altura limitada con espacio urbano central cumplimentando las disposiciones generales de altura y separación de paramentos los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.
Altura máxima = doce (12) metros.
Plano Limite = dieciséis (16) metros
F.O.S. = 0.7
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)”.

5 UBP 50) Usos:

Vivienda colectiva.
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3). No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.
Espacios verdes de uso público.

2.3.6. UBP 53 - Barrio Agustín Magaldi

1 UBP 53) Carácter: Urbanización del Asentamiento Agustín Magaldi, con criterio de radicación definitiva destinado al uso residencial de densidad media y media baja, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 53) Delimitación: Parcelas 7b, 7a y remanente de la afectación de la L.O. a determinar, de las Parcelas 6a y 9a ambas de la Manzana 28A, Sección 26, Circunscripción 2, según Plano Nº 2.3.6..

3 UBP 53) Subdivisión:

3.1 UBP 53) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1.1 UBP 53) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1.2 UBP 53) En caso de parcelas menores de cien (100m2) metros cuadrados no será de aplicación lo dispuesto en el Título 4 del Código Urbanístico.

3.1.3 UBP 53) En parcelas menores doscientos cincuenta (150m2) metros cuadrados se permite la ocupación total de la parcela con construcciones de hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

3.1.4 UBP 53) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.1.5 UBP 53) Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico relativo al ancho de calles.
Anchos mínimos:
Sendas Peatonales: cuatro (4) metros mínimos entre Líneas Oficiales.
Calles Vehiculares: diez (10) metros como mínimo entre Líneas Oficiales.

Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente Área U53.

4 UBP 53) Disposiciones Particulares:

Topología edilicia: Edificios de altura limitada.

Banda edificable: L.O. sobre calle Magaldi de las Parcelas 7a y 7b hasta su intersección con los deslindes de las Parcelas 6b, 6a y 9a hasta su intersección con la L.O. de la Parcela 9a sobre la calle Lafayette, hasta su intersección con la L.O. a determinar y por est a hasta su intersección con la L.O. de las Parcelas 7a y 7b sobre la calle Magaldi, todas de la Manzana 28A, Sección 26, Circunscripción 2.

Altura máxima: 12 metros.

Plano Limite: 16 metros.

F.O.S.: 0.7 para parcelas iguales o mayores a ciento cincuenta (150 m2) metros cuadrados.

Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación c/Estado Nacional y otros s/ daños y prejuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza

5 UBP 53) Usos:

Viviendas individuales y colectivas.

Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3)

No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.

6 UBP 53) Normas especiales:

6.1 UBP 53) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar l a registración de los planos:

6.1.1 UBP 53) Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos existentes interiores del polígono.

6.1.2 UBP 53) Registro del plano de mensura y subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos d e las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono.

2.3.7. UBP 54 - Barrio El Pueblito

1 UBP 54) Carácter: Urbanización del Asentamiento El Pueblito, con criterio de radicación definitiva destinado al uso residencial de densidad media y media baja, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 UBP 54) Delimitación: Parcelas 22 y 19a, 15, 16b, 17b y remanente de la Parcela 14 de la Manzana 1, Sección 34, Circunscripción 2, según Plano Nº 2.3.7.

3 UBP 54) Subdivisión:

3.1 UBP 54) Parcelamiento: Se deberá regularizar la situación existente conformando una estructura parcelaria conforme lo siguiente:

3.1.1 UBP 54) Lotes mínimos de setenta y dos metros cuadrados (72m2) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%).

3.1.2 UBP 54) En caso de parcelas menores de cien (100) m2 no será de aplicación lo dispuesto en la normativa de edificación que regule esta materia.

3.1.3 UBP 54) En parcelas menores deciento cincuenta (150) metros2 se permite la ocupación total de la parcela con construcciones de hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

3.1.4 UBP 54) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a patios verticales o L.F.I.

3.1.5 UBP 54) Deberá cumplir con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico relativo al ancho de calles.
Anchos mínimos:
Sendas Peatonales: cuatro (4) metros mínimo entre Líneas Oficiales.
Calles Vehiculares: diez (10) metros como mínimo entre Líneas Oficiales.
Queda desafectada la traza de la Avenida 27 de Febrero en los tramos que afecte a las parcelas comprendidas en la presente zona U54.

4 UBP 54) Disposiciones Particulares:
Tipología edilicia: Edificios de altura limitada.
Banda edificable: L.O. sobre Parcela 22 sobre calle lateral Av. Sáenz, L.O. Parcelas 22, 19a, 17b, 16b, 15 y remanente de la Parcela 14 sobre calle Rio Cuarto hasta su intersección sobre L.O.

proyectada sobre calle Mar Dulce hasta su intersección con L.O. a determinar y por esta hasta su intersección con línea oficial de Parcela 22 sobre Av. Sáenz.
Altura máxima: doce (12) metros
Plano Límite: dieciséis (16) metros
F.O.S.: 0.7 para parcelas iguales o mayores a ciento cincuenta (150) metros2.
Los inmuebles serán destinados a la construcción de proyectos habitacionales para la relocalización de las familias de la Villa 21 24 en cumplimiento con lo establecido en el fallo emanado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, causa 1569 x, “Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)”.

5 UBP 54) Usos:
Viviendas individuales y colectivas
Se admiten los usos permitidos en el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).
No resulta requerimiento obligatorio la guarda o estacionamiento vehicular.

6 UBP 54) Normas especiales:

6.1 UBP 54) Autorizase al Organismo Competente a adoptar las siguientes medidas conducentes a facilitar la registración de los planos:

6.1.1 UBP 54) Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos existentes interiores del polígono.

6.1.2 UBP 54) Registro del plano de mensura y subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal sin exigir Plano de Obra registrado, en lo que respecta a las viviendas y construcciones 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 todas las parcelas y manzanas que componen el polígono.

2.3.8 UBP 69 - Las Palomas y 26 de Junio
1 UBP 69) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 UBP 69) Delimitación: Sector 1 y Sector 2, según Plano Nº 2.3.8.

3 UBP 69) Subdivisión:

3.1 UBP 69) Sector 1 Barrio Las Palomas: se admiten lotes de superficie mínima = 72m2, con un ancho mínimo de seis (6) metros.

3.2 UBP 69) Sector 2 Barrio 26 de Junio: Se admite la subdivisión en propiedad horizontal.

4 UBP 69) Normas Particulares:

4.1 UBP 69) Sector 1 Barrio Las Palomas:

a) Tipología Edilicia: Edificios entre medianeras.
b) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).
c) F.O.T. = 1
d) Altura Máxima: seis (6) metros

4.2 UBP 69) Sector 2 Barrio 26 de Junio

a) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre
b) F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)
c) Altura Máxima: seis (6) metros
d) Separación entre volúmenes: seis (6) metros
e) Retiros entre las edificaciones: Se mantendrán los existentes, según lo graficado en el Plano Nº 2.3.8.

5 UBP 69) Usos: Vivienda Unifamiliar. Vivienda Colectiva, Equipamiento Comunitario.

6 UBP 69) Circulaciones peatonales: En el Sector 2 se mantendrán las existentes, según lo graficado en el Plano Nº 2.3.8.

7 UBP 69) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

8 UBP 69) Cercas: Se admitirán cercas transparentes sobre L.O.

2.3.9. UBP 70 - Conjunto Cruz y Lacarra

1 UBP 70) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 UBP 70) Delimitación: Parcela 1b, Mz. 58B, Sección 58, Circunscripción 1.

3 UBP 70) Subdivisión: No se admite la subdivisión.

4 UBP 70) Normas Particulares:

4.1 UBP 70) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre.

4.2 UBP 70) Área Edificable: F.O.S. = cuarenta y cinco por ciento (45%)

4.3 UBP 70) H. máx. de fachada: 10.68m, más una cubierta inclinada hasta 13.45m

4.4 UBP 70) Separación entre volúmenes de núcleos verticales: nueve (9) metros

4.5 UBP 70) Retiros: Se mantendrán los existentes.

5 UBP 70) Usos: Vivienda Colectiva.

6 UBP 70) Circulaciones peatonales: Se mantendrán las existentes.

7 UBP 70) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D).

Cláusula Transitoria. El Poder Ejecutivo a través de sus organismos competentes deberá remitir a la Legislatura de la Ciudad dentro de los treinta (30) días hábiles a contarse a partir de la fecha de sanción, el listado de aquellos polígonos determinados para su inclusión en el artículo 2.4. Urbanizaciones de Barrios Populares Específicas D (UBP D) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”.

2.4.1. UBP 90 – La Carbonilla

1 UBP90) Carácter: Zona destinada al uso residencial.

2 UBP90) Delimitación: Proyección del Viaducto del Ferrocarril General San Martin, deslinde con galpones frentistas a la Av. Manuel Ricardo Trelles, calle Añasco, calle Cucha Cucha, deslinde con las parcelas SMP: 059-031-000D, SMP: 059-031-000H, SM: 061-004, SM: 061-003 hasta su encuentro con la proyección del viaducto.

Incluida en polígono mayor conformado por la Parcela 001, Manzana 32, Sección 59, Circunscripción 15.

Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 11 y Plano Nº 2.4.1.

2.4.2. UBP 91 – Saldias

1 UBP 91) Carácter: Zona destinada al uso residencial. Actualmente Urbanización Futura. Predio dominio Nación.

2 UBP 91) Delimitación: Calle Padre Carlos Mujica, calle Salguero deslinde con los edificios existentes de origen ferroviario del Playón Saldias con frente a la calle San Pedro de Jujuy (Depósitos, Polo Cultural Saldias), vías del Ferrocarril a Zona Portuaria.
Incluida en polígono mayor conformado por la Parcela 001, Manzana 162D, Sección 15, Circunscripción 19.
Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 7 y Plano Nº 2.4.2.

2.4.3. UBP 92 – Barrio Lamadrid

1 UBP 92) Carácter: Zona destinada al uso residencial. Actualmente Área de Renovación Urbana. (RU).

2 UBP 92) Delimitación: Calle Suarez, Av. Pedro de Mendoza (proyección de Autopista y su area de seguridad), deslinde con las Parcelas 002b, 002c y oo1d de la Manzana 65, Sección 6, calle Gral Gregorio Araoz Alfaro de Lamadrid, calle Caboto hasta calle Suarez.
Incluye: S:06- M:084; S:06- M:083; S:06- M:065-P:1b y parcial 1c
Según Plancheta de Uso y Edificabilidad Nº 19 y 25 y Plano Nº 2.4.3.
(Titulo 2 sustituido por el artículo 88 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3. Áreas de Protección Histórica (APH)

Las Áreas de Protección Histórica se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

El Consejo puede adecuar los usos del suelo previstos en las Áreas de Protección Histórica al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área, su dinámica urbanística y su contexto patrimonial.

Las siguientes normas de tejido se aplican a las Áreas de Protección Histórica según corresponda.

3.1. *Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre*

En las APH, según sea el caso, el tejido urbano resultante de la construcción de estos edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las
- L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

3.2*. Relación entre altura y separación de paramentos para edificios entre medianeras*:

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.O.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje

de la calle será R = h/d y su valor se establecerá en cada una de las Áreas de Protección Histórica;

b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que cuatro (4) metros;

c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;

d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el punto b) de este inciso;

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá cumplirse con una relación r = h'/d' < 3 en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a cuatro (4) metros;

f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincidan en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el 6.4.4.2.1 del Código Urbanístico. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación r = h'/d' < 3 con un d' mínimo = cuatro (4) metros;

g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación h''/d'' = 1,5, siendo (d") la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomadas sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;

h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de tres (3) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos tres (3) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para estas Áreas de Protección Histórica en particular.

3.2.1. *Línea de Frente Interno*

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.O. o L.E. a una distancia (d) igual a un cuarto (¼) de la medida entre los puntos medios de las L.O. opuestas de la manzana. En todos los casos se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros.

3.3. *Altura de un edificio de perímetro libre*

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada urbanización mencionada se establecen.

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la calle, R = h/d; y su valor se establecerá en cada una de las Áreas de Protección Histórica;

b) La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, r = h'/d'; y su valor se establecerá en cada uno de los distritos;

c) La relación (r'') = h"/d" = 1,5 entre la altura (h") del edificio y la distancia (d") entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;

d) La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación h'''/d''' = r/2, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos d''' > doce (12) metros.

3.3.1. *Retiros de las construcciones*

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de seis (6) metros de los ejes divisorios laterales de la parcela. En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que tres (3) metros. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por la relación: r = h'/ d'= 1,5, siendo d' mayor o igual a cuatro (4) metros.

3.3.2. *Salientes*

Se regirán por las normas generales del presente Código Urbanístico, salvo que esté expresamente regulado en el Área de Protección Histórica específica.

3.3.3. *Línea de Frente Interno*

El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento. Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de seis (6) metros y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación r = h'/ d' establecida en alturas de estos edificios.

3.4. *Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre*

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.O. o L.E. a una distancia igual a un tercio (1/3) de la medida entre los puntos medios de la L.O. opuestas de la manzana.

En los casos contemplados en el último párrafo del artículo 6.4.3.2 del Código Urbanístico, las normas especiales dictadas por el Organismo Competente para toda la manzana incluirán el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada en cada Área de Protección Histórica Específica.

Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas:

- Cumplan con las reglamentaciones dictadas por el Organismo Competente;
- Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las Áreas de Protección Histórica Específicas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. También se podrá utilizar hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento, salvo en edificios o conjunto de edificios proyectados y construidos en su totalidad por el Instituto de Vivienda. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m).

3.5. *Edificios de perímetro semilibre*

Quedan comprendidos los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las Áreas de Protección Histórica Específicas, en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes urbanizaciones. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos para edificios entre medianeras y la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

3.5.1. *Disposiciones particulares*

a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales de estos edificios y de Completamiento de Tejido o Edificabilidad;

b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estarán determinadas por las normas generales para edificios entre medianeras y con la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre;

c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estarán determinadas conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación r = h'/d' del artículo 5.3 b);

d) Si el edificio linda con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:

- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros – retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros – retiro mínimo = seis (6) metros
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

3.6. *Piezas de Ajuste*

Se denominan Piezas de Ajuste a aquellos edificios a construir dentro de Áreas de Protección Histórica que articulan diferentes situaciones edilicias con edificios con valor patrimonial y que se encuadran en los tipos enunciados en los artículos 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3 y 3.6.4 del presente Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas".

Las Piezas de Ajuste son de aplicación en las siguientes Áreas de Protección Histórica:

APH 14 - Ámbito Recoleta

APH 16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

APH 30 - Av. Alvear y su entorno

APH 32 - Mercado de Abasto y su entorno.

APH 44 - Barrancas de Belgrano

Las piezas de ajuste son de aplicación en las siguientes zonas de las Áreas de Protección Histórica especificadas a continuación:

Zonas 4, 5, 6, 9 y 10 del APH 1

Zona de Amortiguación del APH 1

Zonas 1 y 3 del APH 3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

Zonas 2 y 3 del APH 4 - Estación Belgrano “R”

Zona 2 del APH 22 - Plaza Belgrano y entorno

En todos los casos, se debe propender una correcta integración urbana y con el contexto patrimonial del área involucrada, donde el ambiente debe ser objeto de un cuidado especial.

Los proyectos de Pieza de Ajuste requieren de la autorización del organismo competente en la supervisión del patrimonio.

(Artículo 3.6 sustituido por el artículo 125 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.6.1. *Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de igual altura*.

En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a veintiséis metros (26m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido igualando la altura del nuevo edificio o fragmento a construir de acuerdo con la altura de los edificios linderos. Se considerarán alturas iguales cuando entre los dos edificios linderos consolidados o catalogados no exista una diferencia mayor a un metro con cuarenta centímetros (1,40m).

3.6.2 *Parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de diferente altura.*

En parcela flanqueada por dos edificios consolidados o edificios catalogados de diferente altura se completa el tejido según los siguientes casos:

a) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido en frente y contrafrente con la altura del edificio lindero más alto hasta materializar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) respecto de la L.D.P. opuesta, igualando en dicho retiro a la altura del edificio lindero más bajo.

b) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más alto en un máximo de dos tercios (2/3) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más bajo.

c1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m), se encuentren flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados y al menos uno de sus linderos tenga altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más alto en un máximo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más bajo.

c2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y estén flanqueadas por dos edificios consolidados o catalogados con altura menor o igual a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido con la altura del edificio lindero más bajo en un mínimo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura del edificio lindero más alto.

3.6.3. *Parcela de esquina con altura diferenciada entre dos áreas o zonas*

En una parcela de esquina en que se autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor puede llevarse sobre la calle transversal, a la cual corresponde la altura menor, hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor, medido desde la intersección de la Línea Oficial de Esquina (L.O.E.) con la L.O. de la calle más angosta. En este caso la fachada lateral resultante debe cumplir las previsiones del Título 6 del Código Urbanístico.

Las construcciones sobre la altura menor deben retirarse en todos los casos mínimo tres metros (3 m) de la L.D.P. El espacio resultante es considerado Espacio Urbano.

3.6.4. *Parcela flanqueada por un edificio consolidado o un edificio catalogado y una parcela sujeta a la altura del área de protección histórica específica*

En parcelas flanqueadas por un edificio consolidado o un edificio catalogado y una parcela sujeta a la altura del área de protección histórica específica se completa el tejido según los siguientes casos:

a1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado hasta materializar un retiro lateral mínimo de tres metros (3m) respecto de la L.D.P. opuesta, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

a2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea menor o igual a diez metros (10m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de (3m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

b1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un máximo de dos tercios (2/3) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

b2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a diez metros (10m) y menor o igual a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura

menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de un tercio (1/3) del ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

c1) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura mayor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un máximo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

c2) En parcelas cuyo frente sobre Línea Oficial sea mayor a veinte metros (20m) y sean linderas a un solo edificio consolidado o catalogado con altura menor a la máxima fijada por norma del área, se completa el tejido igualando la altura del edificio lindero consolidado o catalogado en un mínimo de trece metros (13m) de ancho en frente y contrafrente, continuando a partir de este punto con la altura máxima fijada por norma del área.

3.6.5. *Casos especiales*

(derogado)

3.7. *Áreas de Protección Histórica Específicas*

3.7.1. *APH1*

1 APH1) Carácter: El Área 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 APH1) Delimitación:

Conjunto Av. de Mayo:

- 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, al eje con el deslinde sur de la Parcela 001a, Manzana 061, Sección 002, al eje con la calle Balcarce, al eje con la calle Adolfo Alsina, al eje con la calle Defensa, parcelas frentistas a Hipólito Yrigoyen acera sur, parcelas frentistas a la Av. Presidente Julio Roca con excepción de la Parcela 002a, Manzana 033, Sección 002, hasta Perú incluyendo la parcela 001c, Manzana 024A, Sección 002, parcelas frentistas a Perú acera oeste hasta su intersección con Hipólito Yrigoyen.

Conjunto San Telmo Monserrat:

- Polígono 1: Deslinde del polígono Conjunto Av. de Mayo, eje de la Av. Paseo Colón, hasta su intersección con Área RUA, parcelas frentistas a Perú acera oeste hasta deslinde con polígono Conjunto Av. de Mayo.
- Polígono 2: Eje de la Av. Paseo Colón al eje con la Av. Martín García, al eje con la calle Irala, parcelas frentistas de Pi y Margall hasta deslinde con Parcela 009, Manzana 62, Sección 008, al eje de Pi y Margall hasta la calle Bolívar, parcelas frentistas de Bolívar acera oeste hasta la calle Dr. Enrique Finochietto, parcelas frentistas sur calle Dr. Enrique Finochietto hasta la calle Tacuarí, parcelas frentistas norte calle Dr. Enrique Finochietto hasta Perú, parcelas frentistas calle Perú acera oeste hasta su deslinde con la Parcela 001, Manzana 035, Sección 008, al eje de la calle Perú hasta Av. Caseros, parcelas frentistas a la Av. Caseros acera norte, parcelas frentistas a la calle Bolívar acera oeste, parcela frentistas a la Av. Juan de Garay acera norte hasta su intersección con Paseo Colón.

3 APH1) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH1) Obligación de Proteger:

4.1 APH1) Protección Especial
Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos Nro. 3.7.1 b1 y 3.7.1 b2.

4.1.1 APH1) 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 APH1) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH1) Niveles de Calidad Ambiental
Los niveles de calidad ambiental se indican en los Planos Nros .3.7.1 b1 y 3.7.1 b2.

4.1.2.1.1 APH1) Nivel 1 Ámbitos Consolidados
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 APH 1) 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 República Bolivariana de 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 APH1) 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 República Bolivariana de 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 APH1) 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 artículo 4.1.2 de esta APH 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 interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a:

4.1.2.2.1 APH1) Plaza de Mayo

En el espacio propio de la Plaza de Mayo solo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio 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 inciso f) del artículo 4.1.2.2.2 de esta APH.

g) Señalización, ver inciso g) del artículo 4.1.2.2.2 de esta APH.

h) Rejas: Se permite la instalación de un cerco de seguridad (reja) emplazado de modo transversal desde Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Av. Rivadavia, por detrás de la Pirámide de Mayo, a la altura del eje de las calles Defensa y Reconquista. (Ver Plano N° 3.7.1. j).

4.1.2.2.2 APH1) 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 Organismo Competente.

El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentado por el Poder Ejecutivo.

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

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 un metro con sesenta centímetros (1,6m) 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 Nº 3.7.1 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, previa autorización del Organismo Competente.

d) Publicidad:

En toldos: podrá colocarse un (1) 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 carpinterías 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 cinco centímetros (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 sesenta centímetros (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 tres (3) metros medida a partir del nivel de la acera; tendrá una superficie no mayor que treinta centímetros cuadrados (0,30m2); la saliente máxima será de un (1) metro y la separación máxima de la pared será de veinticinco centímetros (0,25m).

Por sobre la planta baja, se permitirá un letrero frontal o un letrero saliente por edificio solo cuando un mismo uso abarque la totalidad de las plantas altas del mismo, constituyendo una única unidad de uso, pudiendo publicitarse exclusivamente la actividad que se desarrolla en dichas plantas.

Estos anuncios no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir la zona de ésta, correspondiente al coronamiento o remate del edificio si lo hubiere.

Los letreros frontales no superarán el cinco por ciento (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 veinte centímetros (0,20m) del cordón y de un metro y cuarenta centímetros (1,40m) de diámetro. Serán a nivel de la vereda, sin cazoleta. (Ver Gráfico N° 3.7.1 b)

Se permite colocar maceteros móviles redondos ubicados a ochenta centímetros (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 deberá 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 consignan 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° 3.7.1 c)

4.1.2.2.3 APH1) 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 de esta APH.

b) Marquesinas, ver punto b) del 4.1.2.2.2 c) de esta APH.

c) Toldos, ver punto c) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

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 solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas tradicionales de propiedad oficial o en aquellas que el Organismo Competente expresamente autorice.

e) Forestación, ver punto e) del 4.1.2.2.1 de esta APH.

f) Iluminación, ver punto f) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

g) Señalización, ver punto g) del 4.1.2.2.2 de esta APH.

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, limitán-dola 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 APH1) 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 Organismo Competente.

El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentada por el Poder Ejecutivo. En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al artículo 4.2.2 Espacio Público.

b) Marquesinas: Se permite la colocación de marquesinas cuando se respete el diseño original y sea parte integrante de la arquitectura del edificio.

c) Toldos: Se pueden instalar:

Toldos en voladizo rectos o curvos siempre que estén arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas.

Toldos cubriendo la vereda con parantes verticales próximos al cordón, no admitiéndose apoyos ni estructuras intermedias.

Sombrillas en veredas y lugares públicos: solo en aquellas cuyo ancho sea mayor o igual a dos (2) metros 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 solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (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 noventa centímetros (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 dos (2) metros de ancho, admitiéndose instalaciones detrás de la L.O.

4.1.2.2.5 APH1) 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.

Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, salvo en Balcarce entre Chile y México y entre Av. Belgrano y República Bolivariana de 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 artículo 4.1.2.2.4 APH1 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 Organismo Competente.

   El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas se verá reglamentada por el Poder Ejecutivo.

   En las calzadas, cuando existan empedrados, referirse al artículo 4.2.2 Espacio Público

b) Marquesinas: Ídem al artículo 4.1.2.2.4. Conjunto Plaza Dorrego.

c) Toldos: Ídem al artículo 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 República Bolivariana de Venezuela y Chile entre Defensa y Av. Paseo Colón, solamente se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada y que se encuentren integrados a la arquitectura del edifico sin cubrir aberturas existentes. En el área restante, pasaje San Lorenzo, Balcarce entre Chile y Av. Independencia los anuncios no deberán superar el cinco por ciento (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.

g) Mobiliario ídem punto 4.1.2.2.4 Conjunto Plaza Dorrego.

4.1.2.2.6 APH1) 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.

   El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas se verá reglamentada por el Poder Ejecutivo.

   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 APH1) Conjunto Institucional – Cultural

Componentes: Av. Pte. Julio A. Roca entre Perú y Bolívar y Perú entre Moreno y Alsina, Defensa entre H. Yrigoyen y Alsina, y entre Moreno y Av. Belgrano, Balcarce entre Alsina y Moreno, Bolívar entre Alsina y Moreno, Alsina entre Balcarce y Perú, y Moreno entre Balcarce y Perú.

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales.

La normativa de materiales para aceras y calzadas es según lo enunciado en el artículo 4.1.2.2.4a) Conjunto Plaza Dorrego, 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 artículo 4.1.2.2.4.

4.2 APH1) Protección General

4.2.1 APH1) 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 APH1) Normas generales de tejido

4.2.1.1.1 APH1)

Se permitirán 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 tres (3) metros.

Gráfico N° 3.7.1d). No se establece Factor de Ocupación Total – F.O.T.

4.2.1.1.2 APH1) Patios principales

Serán considerados espacios urbanos los patios que cumplan con la siguiente relación: Rp = h/d = 2 para los lotes menores de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66m) de frente y Rp = h/d = 1,5 para lotes cuyo frente sea mayor a ocho metros con sesenta y seis centímetros (8,66m).

La superficie mínima del patio será igual al cuadrado de "d" obtenido según la relación Rp y no podrá ser inferior a veinticuatro (24) m2. La medida “d” ”puede ser disminuida en un lado del patio hasta en un veinte por ciento (20%) sin bajar de cuatro (4) metros 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 tres metros con cincuenta centímetros (3,5m). La superficie de la galería no será computable a los efectos del F.O.S.

4.2.1.1.3 APH1) 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 ochenta por ciento (80%) de los largos totales de ambos patios, se podrá reducir en un veinte por ciento (20%) el lado mínimo de los mismos sin disminuir su superficie.
En ningún caso el lado mínimo del patio podrá ser menor de tres metros con cincuenta centímetros (3,5m).

4.2.1.1.4 APH1) Patios verticales
Las dimensiones para los patios verticales serán las establecidas según el artículo 4.2.1.1.2 excepto la dimensión del lado mínimo para las Zonas 1, 2 y 3 en las que será de tres (3) metros.

4.2.1.1.5 APH1) 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 artículo 4.2.1.2.

4.2.1.1.6 APH1) 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 seis (6) metros, la construcción de mayor altura deberá retirarse tres (3) metros del eje divisorio coincidente con la línea divisoria de zona.
El plano retirado deberá recibir el tratamiento de fachada. Gráfico N° 3.7.1 f)

4.2.1.1.7 APH1) Construcciones permitidas por sobre la altura máxima
Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos, cuando sean exigidos por el Organismo 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 inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.2.1.1.8 APH1) Lotes pasantes afectados por dos o más Zonas o Áreas.

Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintas Zonas o Áreas tomarán las disposiciones que corresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el punto medio del lote.

(Apartado 4.2.1.1.8 APH1 sustituido por el artículo 126 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.2.1.1.9 APH1) Lotes Remanentes

El F.O.S. especificado en el artículo 4.2.1.3 “Normas particulares por zonas”no será exigible en parcelas remanentes de ensanche sobre avenidas que tengan una superficie menor a cien (100) m2 o cuyo eje divisorio de fondo diste menos de diez (10) metros 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 APH1) 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.

4.2.1.2.1 APH1) 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 APH1) 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 APH1) 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 APH1) 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 APH1) 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:

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 °3.7.1 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.

En el desarrollo:

Se permitirá avanzar sobre la L.O.E. con cuerpos cerrados y/o balcones hasta una saliente máxima de cuarenta y cinco por ciento (45%) de la longitud de la ochava, siendo la saliente no mayor de un metro con veinte centímetros (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 cuatro (4) metros sobre la vereda.

4.2.1.2.6 APH1) 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. APH1) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento

a) No se permiten salientes en los basamentos.

Balcones abiertos: pueden sobresalir de la L.O. una distancia igual a una quinceava parte del ancho de la calle, solo podrán llegar hasta un (1) metro en aquellos edificios frentistas a plazas, paseos públicos y avenidas, de un ancho mayor a veinticinco (25) metros.
Balcones cerrados: Se permiten construir balcones cerrados con la saliente máxima establecida para los abiertos en las calles que tengan un ancho mayor de trece (13) metros.
Dichos balcones distarán como mínimo sesenta centímetros (0,60m) de la línea divisoria de la propiedad y tendrán una superficie máxima autorizada para la calle correspondiente.
Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: Se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de treinta centímetros (0,30m) y una distancia mínima de sesenta centímetros (0,60m) de las líneas divisorias del predio.
Salientes de fachadas: En ningún caso podrán situarse a una altura inferior a cuatro (4) metros desde el nivel de la vereda.

4.2.1.3 APH1) Normas particulares por zona.
Según las características de edificabilidad el Área 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° 3.7.1 a1) y N° 3.7.1 a2)).

4.2.1.3.1 a–1 San Telmo
Zona 1
Densidad: media baja
Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T1, T2, T3, T4, T5 y T6. Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.
F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)
El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 2
Densidad: Media baja
Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9 y T10. Sólo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares: H máxima: diez (10) metros por encima de la cota de la parcela.
F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%).
El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 3

Densidad: media baja

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T10, T11, T13 y T14. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: trece (13) metros por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.

Zona 4

Densidad: media.

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías Nº 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15 y T16. Solo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: dieciséis (16) metros por encima de la cota de la parcela.

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%).

El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 5

Densidad: media alta.

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T8, T9, T11, T13, T14, T15 y T16. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares para la Manzana 75, Sección 8, Circunscripción: 3

H máxima: veintidós (22) metros por encima de la cota de la parcela

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%).

El área edificable es la comprendida entre la L.O. y una L.F.I. coincidente con la L.I.B. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Disposiciones particulares para la Manzana 75, Sección 8, Circunscripción:3

Altura fija obligatoria con frente a la calle Balcarce y Avenidas Juan de Garay y Brasil: dieciséis (16) metros, medida en el punto más alto de la manzana sobre L.O. que fije el Organismo Competente.

Altura fija obligatoria con frente a la Av. Paseo Colón según el punto 9.1.10.9 correspondiente al AE14: treinta y ocho (38) metros, medida en el punto más alto de la cuadra sobre L.O. que fije el Organismo Competente.

Aporticamiento sobre la Av. Paseo Colón: El edificio está sujeto a la formación de aceras cubiertas con pórticos artículo 9.1.10.8 conforme al artículo 2 AE13.
F.O.S. cincuenta y cinco por ciento (55%).
El área edificable podrá distribuirse en la totalidad de la parcela.
Se admiten englobamientos parcelarios.
En particular, dadas las proporciones de la manzana se permitirá sobre la L.O. de la calle Balcarce y Avenidas Juan de Garay y Brasil, una discontinuidad del plano de fachada de un veinticinco por ciento (25%) de la longitud de la cuadra para accesos con una h mínima de seis (6) metros y H máxima de nueve (9) metros.
En los restantes lineamientos normativos rigen los parámetros de la Unidad de Sustentabilidad o Corredor y los Cuadros de Tipologías General No 3.7.1 a) y Particularizado No 3.7.1 b).

Zona 6
Densidad: media alta.
Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura limitada.
Disposiciones particulares:
H máxima: veintidós (22) metros por encima de la cota de la parcela.
F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)
El área edificable es la comprendida entre L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 7
Densidad: alta.
Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria.
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: treinta y ocho (38) metros.
Tramo 2: Entre el eje de Av. Belgrano y Av. San Juan: treinta y ocho (38) metros.
Aporticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el artículo 9.1.10.8 al AE13.
La altura fija obligatoria será medida a partir del punto más alto que fije la Dirección de Catastro para cada cuadra sobre la L.O. exterior de la acera cubierta con pórtico.
La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a lo determinado para el AE13, salvo en lo referente a la entidad interviniente que, en todos los casos, será el Consejo.
El Consejo considerará las pequeñas diferencias que pudieran surgir entre edificaciones colindantes de modo que se produzca la uniformidad de alturas.
F.O.S. = hasta cincuenta por ciento (50%)

La edificación permitida alcanzará la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

Zona 8

Densidad: alta

Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria.

Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en los puntos 4.1.6 correspondientes al AE8 - Plaza de Mayo y 4.1.3 correspondiente al AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.

F.O.S = Hasta sesenta por ciento (60%).

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad o Corredor al que pertenece el resto de la manzana.

Zona 9

Densidad: Alta

Tipología edilicia: Las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.1 a) como: T7, T11, T13, T14, T17, T18, T19, T20 y T21. Sólo se permiten edificios de altura limitada.

Disposiciones particulares:

H máxima: dieciséis (16) metros 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 sesenta por ciento (60%).

El área edificable estará comprendida entre la L.O. y la L.F.I. según las disposiciones generales dispuestas en los artículos 3.1 y siguientes para áreas de protección histórica.

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 sesenta por ciento (60%).

Los lineamientos de la fachada deben respetar la estructuración de los edificios catalogados más próximos: basamento, cuerpo y coronamiento.

Mansardas y coronamientos: Por sobre la altura máxima de fachada, se permitirá construir mansardas, con una inclinación de sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con el plano límite situado a tres (3) metros 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° 3.7.1 h).

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.

Cuerpos retirados de la L.O.: Se pueden materializar estos cuando se retiren una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. y se encuentren por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Los literales 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° 3.7.1 a) como: T17, T18, T19, T20 y T21.

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: veinticinco (25) metros 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 treinta y un (31) metros.

F.O.S. = Hasta sesenta por ciento (60%). Basamento cien por ciento (100%).

El basamento debe respetar la altura de los edificios catalogados más próximos o la que fije el Consejo.

d) Salientes en basamentos, desarrollo y coronamiento: Ídem Zona 9.

e) Mansardas y coronamientos.

Por sobre la altura fija de fachada, se permitirá construir:

Mansardas: Con una inclinación de sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y con una altura que debe coincidir con un plano límite situado a seis (6) metros 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 estas, no exceda la mitad del ancho de la fachada. Gráfico N° 3.7.1. h1.

Cuerpos en continuidad y Cuerpos retirados: Ídem Zona 9. Gráfico N° 3.7.1 h2.

En estos casos la altura fija la normativa de 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 seis (6) metros 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° 3.7.1 i.

Podrán materializarse cuerpos retirados de la L.O. con una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. siempre que se encuentren por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal y hasta alcanzar el plano límite. Gráfico N° 3.7.1 l).

Zona 11

a) Densidad: alta

b) Tipología edilicia: Solo se permiten edificios de altura fija obligatoria

c) Disposiciones particulares:

Altura fija: Según lo establecido en el artículo 4.1.5 AE6 – Plaza del Congreso.

F.O.S. = hasta sesenta por ciento (60%)

La superficie edificable de las parcelas de esta área será la que se determine en las normas correspondientes al Área al que pertenece el resto de la manzana.

(Apartado 4.2.1.1.8 APH1 y 4.2.1.1.8.1 APH1 sustituidos por el artículo 127 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.2.2. APH1) Espacio Público

El espacio público de este Área 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 APH1) Normas generales

a) Aceras y calzadas: Excluyendo al Conjunto Av. de Mayo / Plaza de Mayo y Plaza Congreso, en las veredas se mantendrán las dimensiones actuales. Las aceras de piedra originales deben conservarse reponiendo las piezas faltantes con materiales similares, pudiendo reorganizarse combinándolas con otros distintos, previa aprobación del Organismo Competente.

   El diseño de las aceras y/o veredas y la tramitación para la intervención en las mismas será reglamentada por el Poder Ejecutivo.

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 cinco por ciento (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; solo 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 Área. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Dentro del ámbito de la plaza de Mayo, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

e) Forestación: La conservación, reposición y renovación de las especies vegetales existentes en el Área se harán atendiendo no solo a razones paisajísticas sino también históricas y tradicionales para lo cual deberá darse intervención al Consejo.

f) Iluminación: El Organismo Competente 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.

4.3 APH1) Normas especiales para las Avenidas San Juan e Independencia

4.3.1 APH1) Carácter: Son fragmentos de avenidas de irregular consolidación que articulan áreas protegidas APH con corredores.

4.3.2 APH1) Estos sectores presentan la especial particularidad de observar localizaciones edilicias, protegidas según el cuadro de catalogación de los registros de APH.

4.3.3 APH1) 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° 2.3 de esta APH.

4.3.4 APH1) La ocupación del suelo máxima permitida para los nuevos emprendimientos, estará en vinculación con las relaciones dimensionales observadas en el Cuadro N° 2.3 de esta APH.

4.3.5 APH1) Las relaciones morfológicas entre obra nueva y edificación catalogada, estarán reguladas por el Cuadro N° 2.3 de esta APH, 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 APH1) Alturas máximas permitidas.

Para las Avenidas 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 Nº 2.3 de esta APH 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 diez (10) metros, contactantes con por lo menos un edificio.

1 b) Para parcelas localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista menor a los diez (10) metros, 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 siete (7) metros, 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 siete (7) metros, 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 diez (10) metros, 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 cinco (5) metros a la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá

retirarse por lo menos tres (3) metros, 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 diez (10) metros, 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 cinco (5) metros 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 Área.

2 a) Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, superior a los siete (7) metros, 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 cinco (5) metros de la altura máxima de la obra nueva, esta última deberá retirarse por lo menos tres (3) metros, 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 Área.

2 b) Para parcelas de esquina localizadas sobre ambas avenidas, con desarrollo frentista en rivolta sobre calle lateral, menor a los siete (7) metros 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 cinco (5) metros de 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 Área.

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 Área.

4.3.7 APH1) Parcelas remanentes. Relaciones dimensionales.

Para las parcelas frentistas a ambas avenidas, y en los casos del Cuadro N°2.3 de esta APH. Se permitirá una ocupación del suelo total o parcial según los siguientes casos:

- Parcelas de pequeñas dimensiones, hasta ciento treinta (130) m2

- 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:

Parcelas de pequeñas dimensiones

Para las parcelas de hasta ciento treinta (130) m2 de superficie, se permitirá una ocupación del suelo del cien por ciento (100%), debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos del Título 6 del Código Urbanístico.

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 cien por ciento (100%), debiéndose cumplir asimismo, todos los requerimientos del Título 6 del Código Urbanístico.

Para las parcelas que no cumplan las condiciones de a) y b), regirá una ocupación del suelo del sesenta por ciento (60%), debiendo conformar la totalidad de los volúmenes edificados exclusivamente sobre la L.O.

4.4 APH1) 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 treinta y ocho (38) metros.

Aporticamiento: Los edificios están sujetos a la formación de aceras cubiertas con pórticos según el artículo 9.1.10.8 – Área AE13.

5. APH1) Usos según zonas.

El Área se subdivide en zonas 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 del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

No son de aplicación las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico en los inmuebles incluidos en los catálogos de Av. de Mayo y de San Telmo del Anexo I del Código Urbanístico, respecto de actividades que se pretenden desarrollar en los mismos.

El Organismo Competente debe efectuar en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta.

Esta subdivisión, junto con la realizada según edificabilidad (Inciso 4.2.1.3 de esta APH), determinan las zonas que conforman el APH1, según el cuadro siguiente:

USOS POR ZONA

ZONA / SUB-ZONA	a	b	c	d	e	f
z1	1		2			
z2	1	2	2	2	4	

z3		2	2	2		
z4			2	2	4	
z5			2	2	4	
z6					4	
z7					4	
z8						4
z9				2		
z10					4	
z11					4	

En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la Plaza de Mayo queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.

6 APH1) Incentivos:

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1. serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA SAN TELMO

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	+ de 60 años	100
Estructural	– de 59 años	80
Cautelar	+ de 60 años	65
Cautelar	– de 59 años	40

El tributo a desgravar comprende alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros e impuesto inmobiliario,

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA AV. DE MAYO

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta

Integral		100
Estructural	+ de 60 años	55
Estructural	– de 59 años	50
Cautelar	+ de 60 años	40
Cautelar	– de 59 años	30

El tributo a desgravar corresponde solo a impuesto inmobiliario.

La Subsecretaría considerará a los efectos de la aplicación de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7. APH1) Casos Particulares

7.1. APH1) Sector 14, Zona de Amortiguación APH1 San Telmo - Avenida de Mayo.

Comprende los polígonos delimitados en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos N° 3.7.1c1 y 3.7.1c2.

Se rige de acuerdo a lo establecido en el presente APH1 por los puntos 4.2) Protección General y 5) Usos según Zonas.

Se admite el englobamiento de parcelas, no aplicando edificios de Perímetro Libre ni solicitud de norma especial por parcela mayor a dos mil quinientos (2.500) m2.

Se establece el límite de altura para las parcelas comprendidas en el siguiente listado, conformando subáreas de ámbitos particulares, el promedio de altura de los inmuebles catalogados que forman parte de las mismas, y que serán determinadas por el Organismo Competente.

Cuadro Nº 2.3

Cuadro 7.1 APH1

Secc.	Manz.	Subárea	Calle	Parc.
2	1	A	Tacuarí 700 par	9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 7a / 19
2	2	A	Chile 800 impar	23a / 26a
2	5	A	Tacuarí 300 par	15b / 16a / 17 / 18 / 19 / 18a
2	5	B	Piedras 300 impar	3 / 4 / 5a
2	7	A	Piedras 100 impar	4m / 4j / 4f / 4i / 4h
2	10	A	Piedras 700 par	9 / 10 / 11 / 12 / 13ª
2	11	A	México 700 par	1 / 2 / 3b / 4 / 5 / 6 / 7 / 8

2	12	A	México 700 impar	17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23a / 23b / 23h /23i
2	13	A	Chacabuco 400 impar	1a / 1b / 1c / 23
2	16	A	Chacabuco impar y Alsina impar	17 / 18 / 19 / 20b / 21
2	19	A	Chile 600 par	2 / 3 / 4
2	20	A	Chile impar y Chacabuco impar	23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28
2	21	A	Chacabuco par y Républica Bolivariana de Venezuela par.	9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15
2	22	A	Chacabuco 400 par	6 / 7 / 8 / 9
4	3	A	Tacuarí 1100 par	16 / 17a / 17b / 18b
4	4	A	Carlos Calvo 800 par	4a / 4c / 5
4	10	A	Humberto 1° 700 impar	20b / 20c / 21a / 21b / 22 / 23 / 24
4	10	B	Carlos Calvo 700 par	1a / 1b / 1d / 3a / 4 / 5 / 6 / 7 / 8/ 9 / 10a / 11 / 12 / 13a / 13b / 14 / 15 / 16a / 17 / 18 / 33 / 34 / 35 / 36
4	11	A	Chacabuco impar y Carlos Calvo par	27 / 28 / 29 / 30a / 30b / 33b / 31a / 35 / 36b
4	18	A	Estados Unidos impar y Chacabuco par.	14 / 15 / 16 / 17a / 19a / 20c / 21 / 22 / 23 / 24a
8	9	A	Brasil 900 par	2b / 3 / 4 / 5a
8	10	A	Tacuarí 1500 impar	1b / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29
8	31	A	Piedras 1600 Impar	19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26
8	31	B	Caseros 800 par	3 / 4 / 5 / 6
8	32	A	Brasil 800 par	1d / 2 / 3
8	33	A	Tacuarí 1500 par	5e / 6a / 6b / 7 / 8 / 9
8	36	A	Chacabuco 1500 impar	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 23 / 24 / 25 / 26
8	37	A	Brasil 700 impar	6c / 6d / 8e
8	38	A	Perú 1500 impar	1a / 20 / 21 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28
12	70	A	Chile 900 par	6d / 7a / 7b
12	71	A	Mexico 900 par Tacuarí impar	1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 30 / 31 / 32
12	75	A	Alsina 900 par	3 / 4b / 5 / 6 / 7
12	75	B	Moreno 900 impar	22 / 23 / 24 / 27a
14	71	A	Tacuarí 1100 impar	27c / 27e / 27f / 28 / 29a / 31
14	72	A	Carlos Calvo 900 par	1b / 6 / 7 / 8 / 9 / 10b / 33

14	73	A	Tacuarí impar y Estados Unidos par	2 / 1c / 1d

3.7.2. *APH2 – Parque 3 de Febrero*

1 APH2) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Se afecta al "Parque 3 de Febrero" de acuerdo a los términos de Protección Ambiental del artículo 9.1.3.2.1 del Código Urbanístico.

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

La propuesta debe contener los siguientes aspectos:

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

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

a) Memoria descriptiva.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Estudio económico – financiero.

e) Etapas de Implementación.

f) Normas de protección que podrán incluir:

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

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

Prohibición de construir o de habilitar usos que contradigan las disposiciones vigentes. El Poder Ejecutivo pondrá en vigencia la propuesta de norma elaborada en un todo conforme con el presente mediante el dictado del pertinente decreto de ratificación.

Disposiciones especiales:

a) El Parque 3 de Febrero constituye una Unidad Ambiental y de Gestión, que abarca el área comprendida en el Código Urbanístico por el Área de Protección Histórica APH2. Este Parque integra el sistema de grandes parques y espacios verdes de carácter regional.

b) Hace parte del Área APH2 Parque 3 de Febrero el predio correspondiente a la construcción denominada "La Boyera", adyacente al mismo y ubicada en la intersección de la calle Chonino y la prolongación de la Avenida Casares, con nomenclatura catastral Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 143.

(Artículo 3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero sustituido por el artículo 128 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.7.3. *APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico*

1 APH3) Carácter: El conjunto urbano que tiene su origen en una Ordenanza sancionada el 1° de diciembre de 1911 que dispuso la creación de Barrios Parques en la ciudad, se define por la combinación de una trama de calles rectas y otra de diseño curvo o irregular, que generan un tejido urbano diferenciado, caracterizado en general por una baja densidad en el uso del suelo.

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

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

2 APH3) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.3 a.

3 APH3) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas. La superficie mínima de las parcelas resultantes no debe ser inferior a trescientos (300) m2 ni superior a mil (1.000) m2.

4 APH3) Obligación de Proteger:

4.1 APH3) Protección Especial

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.3 b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados APH3, Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico.

4.1.1 APH3) Protección Edilicia

4.1.1.1 APH3) Normas para Inmuebles Catalogados

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

En el Listado de Inmuebles Catalogados APH3, Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 APH3) Normas para Inmuebles No Catalogados.

4.1.1.2.1 APH3) Normas Particulares por Zona

Según las características del tejido el Área se subdivide en cuatro zonas (Ver Plano N° 3.7.3 a).

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados en el APH3 se regirán por:

Zona 1 APH3

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

R = h/d = 1.5

F.O.T. máximo = 1.3

F.O.S. = El que resulta de las normas de edificabilidad.

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

Edificio de perímetro libre

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo con:

R = h/d = 2 r = h'/d' = 3

Retiro de frente mínimo = tres (3) metros

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

F.O.S.	F.O.T. MÁXIMO
Más de cuarenta por ciento (40%)	1.6
40% a más de treinta por ciento (30%)	1.7
30% a más del veintitrés por ciento (23%)	1.8
23% a quince por ciento (15%)	1.9
Menos del quince por ciento (15%)	2.0

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

Zona 2 APH3

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo con:

R = h/d = 1

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

H máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con un plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) desde la cota de la parcela. En los casos de los techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no debe sobrepasar los planos límites indicados.

Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias de tres (3) metros. En parcelas de esquina tres (3) metros y un (1) metro desde las respectivas líneas oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Edificios de perímetro libre

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

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

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

Retiro de frente mínimo: tres (3) metros

H máxima: once metros con sesenta centímetros (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 cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (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 debe sobrepasar los planos límites indicados.

Usos: Los que resulten de aplicar las Disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones: El retiro de frente será medido a contar desde la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

Zona 3 APH3

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

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

Disposiciones particulares

Edificios entre medianeras

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

R = h/d = 2,4

Edificios de perímetro libre:

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

R = h/d = 3 r = h'/d' = 5

Edificios de perímetro semilibre

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

r = h'/d' = 5

F.O.T. básico = 3

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

F.O.T. máximo = 3 x A / 12,5

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por el Organismo Competente. En el caso que el ancho en la cuadra varíe, se adopta el valor promedio.

F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

Zona 4 APH3

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

Subdivisión: Según normas generales del Título 4 del Código Urbanístico excepto la superficie mínima de la parcela resultante de una subdivisión, la cual será de cuatrocientos cincuenta (450) m2.

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

Disposiciones particulares: Serán de aplicación las normas de las Unidades de Sustentabilidad Baja (USAB 0) con un F.O.S. (Factor Ocupación del Suelo) que será del cincuenta por ciento (50%).

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1).

Observaciones:

1) El retiro de frente será medido a contar de la L.O. y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.
2) No podrán realizarse accesos vehiculares a las parcelas desde la calle Jerónimo Salguero.

(Apartado 4.1.1.2.1 APH3 sustituido por el artículo 129 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.1.2 APH3) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH3) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Corresponde a la totalidad del espacio público del Área.

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

4.1.2.2 APH3) Grados de intervención ambiental

a) Aceras a Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.
c) Toldos: Se prohíbe la instalación de toldos de cualquier tipo en los locales comerciales. En el caso de las viviendas, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la

modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

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

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

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

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

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Protección Especial: Se deberán respetar las especies arbóreas existentes en la Parcela 1c, de la Manzana 36, Sección 15, Circunscripción 19.

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

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

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

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

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del

Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las veredas.

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

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

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

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

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

4.1.2.2.1 APH3) Plaza Grand Bourg, Plaza Rufino de Elizalde, Plaza Bélgica y Plazoleta Eduardo Racedo.

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

Rigen los literales: a), d), e), f), g) y h) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

5 APH3) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA GRAND BOURG Y PALERMO CHICO

Niveles de	Antigüedad	Porcentaje

Protección		hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente en materia Impositiva considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico.

6 APH3) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7 APH3) Disposiciones Especiales para la Fracción B, Manzana 114, Sección 21, Circunscripción 18

7.1 APH3) Edificabilidad y usos:

a) F.O.T. (Factor de Ocupación Total) máximo = 1,47. Para el cálculo de dicho cómputo no se considerarán las superficies destinadas a las salas técnicas necesarias para el desarrollo de las instalaciones del edificio, con características de edificio inteligente.
b) H máxima: veinte metros con ochenta y dos centímetros (+20,82 m) con plano límite a veintiún metros con setenta y siete centímetros (21,77m). Asimismo, el volumen de acceso sobre la Av. Pte. Figueroa Alcorta no podrá superar el nivel catorce metros con sesenta centímetros (14,06m), de acuerdo con lo graficado en la documentación obrante a fs. 21 a 35 del Expediente N ° 1999/27.337.
c) Requerimiento mínimo de estacionamiento = treinta y dos (32) módulos.
d) Carga y descarga = 1 módulo de sesenta (60) m2
e) Uso: uso exclusivo Museo Clase I.

7.2 APH3) Si por cualquier circunstancia se modificara en forma total o parcial lo especificado en el artículo 8.1 anterior, los propietarios deberán ejecutar a su exclusivo costo y cargo las obras necesarias para adecuar lo construido al F.O.T. (Factor de Ocupación Total) que resulte permitido para el Área al cual pertenece el inmueble.

3.7.4. *APH4 - Entorno Estación Belgrano "R"*

1 APH4) Carácter: Está dado por la particular inserción de un conjunto de edificios de una estación de ferrocarril en un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

2 APH4) Delimitación: Polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 15 de la Manzana 55, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 54 frentistas a la calle Zapiola, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 9a, el deslinde de las parcelas 2e y 11 de la Manzana 53A, por esta hasta las líneas de fondo de las parcelas 8d, 8c, 4f, 4g, 4i, 4j, 4b, 4c, 4d, 4e, deslinde de la Parcela 1b con vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre de la Manzana 106, deslinde de la Parcela 000 de la Manzana 53B con las vías del ferrocarril, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 46 frentistas a la calle Mariscal Antonio J. de Sucre, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 1c de la Manzana 38, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 39 frentistas a la calle Capitán General Ramón Freire, hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas de la misma manzana frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 4 de la Manzana 31, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 32 frentistas a la calle Conde, por esta línea hasta la línea de fondo de la Parcela 1 de la Manzana 33, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 41 frentistas a la calle Juramento, por esta línea hasta su intersección con vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, por las vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre hasta su intersección con la prolongación de la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría. Todas las manzanas pertenecen a la Circunscripción 16 Sección 39; según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.4 a).y b).

(Inciso 2 APH4) del artículo 3.7.4 APH4 - Entorno Estación Belgrano "R" sustituido por el artículo 130 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3 APH4) Obligación de proteger:

3.1 APH4) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos N° 3.7.4 b y N° 3.7.4 c, respectivamente y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH4. Las Manzanas 47A y 47B, conforman junto con la Manzana 40A (Plaza Castelli) – Área UP, la Zona 4 indicada en el Plano N° 3.7.4 a.

3.1.1 APH4) Protección edilicia

3.1.1.1 APH4) Normas para predios catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados APH4 del Anexo I Catálogo se consignan los niveles de protección especial para cada predio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C).
En la Parcela 9a de la Manzana 53A de la Sección 39 toda construcción a materializarse deberá respetar la forestación existente (palmeras).

3.1.1.2 APH4) Normas para predios no catalogados:
Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH4 del Anexo I Catálogo, se regirán por las normas de edificabilidad de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 3.7.4 a.

Zona 1 APH4
1. APH4) Parcelamiento:

1.1 APH4) Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos (400) m2 y una máxima de novecientos (900) m2, debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico, que no se opongan a las del Área.

2. APH4) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

2.1 APH4) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d= 1 r = h'/d'= 1,5
Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de cuatro (4) metros por ocho (8) metros, a nivel de la cota de la parcela establecida por el Organismo Competente.

2.1.1 APH4) Línea de Frente Interno: Deberán cumplirse con las disposiciones generales dispuestas en el artículo 3.1 y siguientes para las Áreas de Protección Histórica.

2.1.2 APH4) Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80m) a partir de la cota de parcela determinada por el Organismo Competente.
Sobre los planos límite generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, que permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a cuarenta y cinco grados (45°)

apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en once metros con ochenta centímetros (11,80m) por sobre la cota de parcela determinada por el Organismo Competente (Ver Fig. 5.7.24 b) c).) En ningún caso ni aún en los de techos inclinados o de Planta Baja libre, podrán sobrepasarse los planos límite fijados, con excepción de antenas de uso exclusivo para el inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de Contaminación Ambiental.

2.1.3 APH4) Cuerpos Salientes: De los planos límite en el artículo 2.1.2 de esta APH no podrán sobresalir cuerpos, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de treinta centímetros (0,30m) de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la H máxima de un (1) metro sobre la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente.

2.1.4 APH4) Retiros Mínimos Obligatorios: Las construcciones que se levanten en las parcelas intermedias se retirarán tres (3) metros de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de tres (3) metros sobre uno de los frentes y de un(1) metro sobre el otro, pudiendo el propietario elegir sobre cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de tres (3) metros de la línea divisoria de la parcela lindera deberá materializarse el retiro de tres (3) metros (Ver Fig. N° 5.7.24 b y c).

2.1.5 APH4) Ocupación del Suelo:
F.O.S. máximo = según normas de edificabilidad
F.O.T. máximo = 1
En esta Área la restricción del F.O.T. se aplicará a toda construcción sin excepción de uso. Las superficies cubiertas no computables en el F.O.T. según la definición del artículo 1.3.3 de este Código no podrán exceder el veinte por ciento (20%) del total de la superficie cubierta edificable de la parcela.

Zona 2 APH4
1 APH4) Parcelamiento:
Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

2 APH4) Tipología edilicia:
Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 APH4) Disposiciones Particulares
Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d = 2,4
F.O.T. Básico = 2,5

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

F.O.T. máximo = F.O.T. Básico x A/12,5

Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.

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

F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

Zona 3 APH4

1 APH4) Parcelamiento:

Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

2 APH4) Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 APH4) Disposiciones Particulares

a) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d = 3
   F.O.T. Básico = 2
   F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

3 APH4) Protección Ambiental

Nivel 1 Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 3.7.4b.

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

Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán con baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo. No poseerán faldones laterales. No llevarán anuncio de ningún tipo.
c) Publicidad: En la fachada de los inmuebles del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en la Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio. Queda

prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios.

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

e) Cercas y aceras: Es de aplicación lo dispuesto en el ítem 4.2.b) del articulo 5.7.24, Área U28.

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

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

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

i) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el ítem 5.3 del artículo 5.7.24, Área U28. Las empresas de servicios públicos o privados deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad.

Predios con protección ambiental particularizada: Se mantendrá la forestación graficada en el Plano N° 3.7.4c; toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

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

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

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

La Fracción B de la Manzana 47B es zona destinada a espacio verde o parquizado de uso público.

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

4 APH4) Usos

4.1 APH4) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH4 y en los predios ferroviarios, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

4.2 APH4) Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH4, se regirán por las normas de uso correspondientes a los Áreas de zonificación vigentes, según el siguiente cuadro:

Zonas	Áreas de Mixtura de Usos de Suelo
Zona 1	U28
Zona 2	Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B(3)
Zona 3	Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo(4)

5 APH4) Incentivos: Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 6 “Incentivos” del APH1. La escala a considerar se regirá por lo establecido por el cuadro de “Desgravación Tributaria para San Telmo” del artículo antes citado.

6 APH4) La Sociedad de Fomento de Belgrano “R” será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo Competente así lo requiera; su opinión no será vinculante.

7 APH4) *(derogado).*

8 APH4) Catalogación: en Anexo I Catálogo del Código Urbanístico se encuentra el Listado de Inmuebles Catalogados APH4.

3.7.5. *APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas*

1 APH5) Carácter: El área abarca el conjunto que forma la Plaza Colombia –que conserva especies vegetales de calidad–, la Iglesia Santa Felicitas, el Colegio Nuestra Señora de Lourdes y los frentistas a todo el conjunto, los cuales conforman un sector de interés público barrial socialmente reconocido. La Plaza y su entorno configuran un área de valor ambiental con edificios de valor arquitectónico de diversas épocas y estilos.

2 APH5) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.5 a.

3 APH5) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH5) Obligación de Proteger.

4.1 APH5) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.5 b, y en el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas.

4.1.1 APH5) Protección edilicia

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

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

1. Se permitirá únicamente edificios entre medianeras.
   Edificabilidad Cumplirá las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo a:
   Altura máxima: diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia catastral, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la H máxima de diez metros y cincuenta centímetros (10,50m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) desde la cota de la parcela.
   F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad, y lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 3.3. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.
   No se admiten retiros de frente parcial o total en todo el desarrollo de la fachada.
2. En los casos de edificios adyacentes a otros catalogados, que linden con edificios de mayor altura, será posible el enrase por sobre la altura del edificio protegido, siempre y cuando se materialice la fachada lateral.

4.1.2 APH5) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH5) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH5) Grados de intervención ambiental:

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

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

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

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los mismos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su diseño no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada. Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve de las mismas.

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

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes, con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se harán atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

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

   Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del

Organismo Competente. No se permitirá ningún otro tipo de iluminación complementaria en el espacio correspondiente a las aceras.

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área 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 a través del correspondiente Organismo Competente.

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

j) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente 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.

4.1.2.2.1 APH5) Plaza Colombia

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes, se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente. Rigen los literales: a), d), e), f), g), h) y j) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de la presente.

5 APH5) Usos

5.1 APH5) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH5), Ámbito Iglesia Santa Felicitas, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

APH5) Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para las Áreas de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH5) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO IGLESIA SANTA FELICITAS

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	≥ de 60 años	100
Estructural	Hasta 60 años	80
Cautelar	≥ de 60 años	65
Cautelar	Hasta 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.
El Organismo Competente en materia Impositiva considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2.del Código Urbanístico.

7 APH5) (*derogado*).

3.7.6. *APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón*
1 APH6) Carácter: La Basílica, la residencia de los sacerdotes y el Colegio de escala monumental, en continuidad con el Parque Leonardo Pereyra, espacio verde a escala barrial, constituyen un hito de importancia en el barrio, referente de sus habitantes.

2 APH6) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.6 a.

3 APH6) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH6) Obligación de proteger:

4.1 APH6) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.6b, y en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón.

4.1.1 APH6) Protección edilicia

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

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

Tipología Edilicia: Solo se permitirán edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales de los artículos 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:

H máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano límite inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros de la cota de la parcela.

F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

No se admitirán retiros de frente total o parcial en todos los niveles.

4.1.2 APH6) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH6) Protección Ambiental – Ámbito Potencial: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH6) Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales, a medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma hubiera formado parte del proyecto original.
c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Los toldos deberán ser de tela y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en las mismas, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada correspondiente a la planta baja, y sin sobresalir de la altura de la fachada.

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

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

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

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

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

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

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área 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 a través del correspondiente Organismo Competente.

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

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

5 APH6) Usos

5.1 APH6) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH6), Ámbito Basílica Sagrado Corazón, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH6) Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH6) Incentivos: Las desgravaciones previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgados para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO BASÍLICA SAGRADO CORAZÓN

Niveles de protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	≥ de 60 años	100
Estructural	Hasta 60 años	80
Cautelar	≥ de 60 años	65
Cautelar	Hasta 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.
El Competente Organismo Competente en materia Impositiva considerará los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2del Código Urbanístico.

7APH6) *(derogado)*

3.7.7. APH7 - *Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca*

1 APH7) Carácter: El sector de la Estación Hipólito Yrigoyen y su entorno poseen un valor patrimonial relevante. Constituyen un paisaje urbano característico de lo que significara el ferrocarril para el barrio desde principios de siglo; conjunto que genera un área de singulares características, que juntamente con los arcos del viaducto y el espacio público circundante del mismo conforman un sector de calidad, irreproducible en el resto de la ciudad.

2 APH7) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.7a.

3 APH7) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH7) Obligación de proteger:

4.1 APH7) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.7 b, y en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca.

4.1.1 APH7) Protección edilicia

4.1.1.1 APH7) Normas para inmuebles catalogados: En el Anexo I Catálogo, Listado de Inmuebles Catalogados Área APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH7) Normas para inmuebles no catalogados:

4.1.1.2.1 APH7) Normas Particulares por Zona

Según las características del tejido el Área se subdivide en tres zonas (Ver Plano Nº 3.7.7 a).

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, se regirán por:

Zona 1 APH7)

Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

H máxima: siete (7) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para la manzana.
No se admiten retiros de frente parcial o total.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

Zona 2 APH7)
Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: nueve metros con cincuenta centímetros (9,50m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea Interna de Basamento.
No se admiten retiros de: frente parcial o total.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.
Zona 3 APH7)
Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.
Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:
H máxima: siete (7) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela entre la Línea Oficial y respetando la Línea de fondo particularizada para cada manzana.
F.O.S: el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística determinará los distintos grados de ocupación según las características de las parcelas, siempre que se respeten las condiciones de habitabilidad.
Observaciones: Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanque de inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH7) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH7) Protección Ambiental–Ámbito Preconsolidado:

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

4.1.2.2 APH7) Grados de intervención ambiental:

a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales.

Los proyectos de fachadas deberán contar con la aprobación del Organismo Competente. Los planos deberán indicar dimensionamiento de sus partes, materiales, colores y textura.

Los muros deberán ser revocados y los vanos respetarán la proporción vertical predominante en este Área. En caso de construirse cubiertas con pendiente, éstas no deberán visualizarse desde la vía pública.

El Organismo Competente tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que alteren su unidad.

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas dispuestas según el proyecto urbano correspondiente.

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

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

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

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

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

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos

en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo Competente. No se admiten carteles transiluminados de ningún otro tipo.

Queda prohibida la ejecución de anuncios desde el interior de los locales proyectados por medio de circuitos cerrados de televisión, sistema cinematográfico, diapositivas o cualquier otro medio electrónico, así como cualquier tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área, así como en los cercos o rejas de cerramiento de los terrenos no edificados.

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

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

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquéllos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

i) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

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

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

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edilicio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras, pudiendo conformarse fachada hacia el espacio público lindante con el Viaducto del Ferrocarril General Roca. Queda prohibido cualquier tipo de saliente hacia dicho espacio.

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

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente 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.

4.1.2.2.1 APH7) Plaza Díaz Vélez y Pasaje Agustín Bardi

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

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

Rigen los literales: b), f), g), h), i) y k) contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

4.1.2.2.2 APH7) Viaducto Ferrocarril General Roca

Las intervenciones a realizarse en el viaducto, tenderán a la progresiva recuperación del espacio público que lo circunda. Todas las acciones y propuestas tanto para los arcos como para su entorno inmediato, deberán ser presentadas ante el Organismo Competente.

Todas las intervenciones a realizarse en los espacios interiores de los arcos deberán respetar dimensiones, colores, texturas y materiales de los mismos; podrán ser equipados con mobiliario e instalaciones siempre que no se alteren sus características originales.

Los arcos podrán ser cerrados de ambos lados con carpintería removible, cuyo tratamiento, partición o modulación deberá respetar los lineamientos de los mismos sin producir alteraciones a su estructura original. Las carpinterías deberán retirarse 0,80m con respecto al filo exterior de los arcos, debiendo garantizarse, como mínimo, un módulo libre por cuadra.

El letrero así como todos los componentes, deberán estar sujetos a un soporte gráfico dentro de los límites del vano conformado por los arcos del viaducto. No se permitirán letreros, ni ninguna otra instalación saliente del plano de la fachada.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de marquesina y/o estructura publicitaria. Queda prohibida la instalación de toldos fijos o rebatibles y todo accesorio que impida la imagen continua de los arcos. Queda prohibida la ejecución de pérgolas.
Todos los proyectos deberán contar, previamente a su ejecución, con el visado del Organismo Competente.

5 APH7) Usos
5.1 APH7) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH7), Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH7) Usos en inmuebles no catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH7) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁMBITO ESTACIÓN HIPÓLITO YRIGOYEN Y VIADUCTO DEL FERROCARRIL GENERAL ROCA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	100
Estructural	de 60 años	80
Cautelar	> de 60 años	65
Cautelar	de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros e Impuesto Inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2 del Código Urbanístico.

7 APH7) *(derogado).*

3.7.8. *APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)*

Esta área comprende el inmueble localizado en la Av. Australia 2725/77 esquina Perdriel 1046/50, correspondiente a la Circunscripción 3, Sección 18, Manzana 11A, Fracción B; con nivel de Protección Estructural.

3.7.9. *APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo*

Esta área comprende el inmueble sito en Av. San Juan 3601. Protección: Protección cautelar y grado de intervención 3.

3.7.10. *APH11 - Confitería Las Violetas*

Esta área comprende el inmueble sito en la esquina de Av. Rivadavia y Medrano, esquina Noreste.

3.7.11. *APH12 - Confitería La Ideal*

Esta área comprende el inmueble sito en Suipacha 384.

3.7.12. *APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José*

Delimitado por las calles Bartolomé Mitre, Azcuénaga, Tte. Gral. Juan Domingo Perón y Larrea; Manzana 26, Sección 9, Circunscripción 11.

3.7.13. *APH14 - Ámbito Recoleta*

1 APH14) Carácter: Este sector urbano tiene valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y simbólicos. Es un hito urbano de alta calidad ambiental, con un espacio público que es referente a escala de la ciudad por su identidad y reconocimiento comunitario.

Constituye además un circuito cultural y turístico sólidamente consolidado, caracterizado por el conjunto conformado por la Iglesia Nuestra Señora del Pilar, el Cementerio de la Recoleta y el Centro Cultural Recoleta y por la presencia de actividades comerciales y de recreación.

2 APH14) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.13a y se divide en cuatro zonas:

Zona 1: Comprende la zona comercial y gastronómica correspondiente a las calles Vicente López, Junín y Azcuénaga.

Zona 2: Abarca los sectores residenciales de las calles Pte. R. M. Ortiz y Schiaffino.

Zona 3: Comprende el conjunto formado por los espacios verdes públicos, el Centro Cultural Recoleta y el Palacio de las Artes, ex Palais de Glace, y la Iglesia Nuestra Señora del Pilar.

Zona 4: Corresponde al Cementerio de la Recoleta.

3 APH14) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH14) Obligación de Proteger:

4.1 APH14) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.13 b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta.

4.1.1 APH14) Protección edilicia.

4.1.1.1 APH14) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.1.2 APH14) Normas para inmuebles no catalogados

4.1.1.2.1 APH14) Normas Generales de Tejido para las Zonas 1, 2 y 3

- Resulta de aplicación el art. 3.6 del Anexo II del presente Código.
- Construcciones permitidas por sobre la altura máxima

Por encima del plano límite horizontal determinado por la H máxima establecida solo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo 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 inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deben agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres metros (3m) de H máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

4.1.1.2.2 APH14) Normas Particulares por Zona

Según las características de la edificabilidad el Área se subdivide en cuatro zonas. (Ver Plano N° 3.7.13 a)

Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Anexo I Catálogo Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta, se regirán por:

Zona 1

Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Disposiciones particulares:

a) Edificios destinados a usos no residenciales:

H máxima permitida = dieciséis (16) metros

Ocupación del suelo de la parcela: Se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta alcanzar los treinta (30) metros de profundidad, medidos a partir de la L.O. en predios de superficie menor de dos mil quinientos (2.500) m2. En predios con superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) m2 se podrá alcanzar los cuarenta (40) metros 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 menos tres metros con cincuenta centímetros (– 3,50m). Por sobre la H máxima permitida solo 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 sesenta (60) m2.

b) Edificios destinados al uso residencial o coexistiendo con otros usos. Se regirán por las normas determinadas para el Área adyacente en la misma manzana.

Se considerará para la determinación de alturas que el eje de la calle se halla a once (11) metros de la L.O., es decir d = once (11) metros.

Zona 2

Se permitirá únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirá las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a:

Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.

H máxima = no deberá superar la H máxima de los edificios catalogados linderos.

Zona 3

Se regula por el artículo 4.1.1.1 Normas para Inmuebles Catalogados y por el artículo 4.1.2 APH14) Protección Ambiental.

Zona 4

Será de aplicación lo normado en la Ley sobre Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia Mortuoria en los Cementerios.

4.1.2 APH14) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH14) Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

4.1.2.2 APH14) Grados de intervención ambiental:

a) Monumentos y Piezas Escultóricas

Los elementos protegidos se consignan en el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Área APH14) Ámbito Recoleta que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas protegidas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH14) ÁMBITO RECOLETA

C	S	M	P	Ubicación	Denominación
19	11	41		Plaza Intendente Alvear	Monumento a Torcuato de Alvear
19	11	41		Plaza Intendente Alvear	L´Homme Parlant
19	11	62		Plaza Ramón J. Cárcano	Monumento a los Caídos por la Patria el 6 de Septiembre de 1930
19	11	64		Plaza Juan XXIII	Monumento a Ramón L. Falcón
19	11	66		Plazoleta San Martín de Tours	Monumento a Emilio Mitre
19	11	68B		Plazoleta Julio De Caro	Monumento al Gral. Alvear
19	11	40	2	Cementerio de la Recoleta	Cristo Central

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

Queda prohibida la materialización de desniveles de cualquier tipo en las aceras de la totalidad del espacio público de este Área.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) Toldos: Se permitirán exclusivamente toldos rebatibles en voladizo cuyo diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren, sin alterar la composición básica ni destruir ornamentos ni molduras. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, y estar arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados

estructuralmente en las mismas, sin refuerzos metálicos laterales, ni cierres laterales o frontales, ni cenefas o agregados plásticos.

Queda prohibida la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza ya sea adosados a los edificios como sobre las aceras en forma independiente.

Se podrán instalar sombrillas en lugares públicos y veredas cuyo ancho sea mayor a tres (3) metros de manera de no obstaculizar la libre circulación peatonal, debiéndose solicitar el visado previo del Organismo Competente.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja, con un alto máximo de cincuenta centímetros (50cm). Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente; las letras podrán ser colocadas o pintadas, o de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida.

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

Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

Los anuncios luminosos y artefactos de iluminación nocturna no deberán deformar el relieve.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área, ni en parcelas linderas al mismo.

Por sobre el plano superior de fachada del inmueble ubicado en la Parcela 8a, de la Manzana 63, se permitirán colocar carteles cuya gráfica y altura deberán ser aprobadas por el Organismo Competente.

f) Forestación y Senderos:

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

g) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de

cualquier tipo u otros elementos ajenos; se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y jardines se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

h) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el “Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH14), Ámbito Recoleta”.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L1		Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro Ornamentada rematando en el aparato lumínico.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L2		Tiene todas las características de L1. Solo se diferencia por estar construido de dos faroles.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L3		Sistema de alumbrado que consiste en una columna de hierro ornamentada de gran altura.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L4		Se diferencia de L3 por su menos altura
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L5		Farol de diseño neoclásico amurado al paramento que circunvala el Cementerio
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

L6		Sistema de iluminación utilizado en el Cementerio de la Recoleta, diseño neoclásico. La columna de hierro fundido ornamentada es de gran altura.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
R		Reloj de diseño típicamente neoclásico sostenido por una columna de hierro fundido ornamentada y de color verde, en donde se aprecia un farol en la parte superior del cuadrante circular del reloj.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
V1		Ventilación de diseño contemporáneo.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
V2		Ventilación de diseño neoclásico.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B1 y B2		Bancos de símil piedra sin respaldo con ornamentación en cada soporte
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B3		Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
B4		Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y respaldo.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

B5		Banco de diseño contemporáneo con asiento y respaldo constituido por tablas de madera soportadas por estructura metálica.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
C1		Cartel de diseño neoclásico de hierro fundido ornamentado, cuya parte más alta presenta un espacio destinado a inscripciones.

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
C2		Cartel de diseño neoclásico cuya columna de hierro fundido se encuentra ornamentada sosteniendo una estructura rectangular para colocar la denominación plaza.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

C3		Cartel constituido por una columna de hierro que sostiene una estructura rectangular destinada a publicidad

i) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y mono postes. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente, dentro de un plazo máximo de dos años.

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

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

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

l) Elementos complementarios: Todos aquellos elementos que conformen parte del área afectada como cercas, vallas, paseos, escalinatas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales, deberán conservarse, mantenerse y restaurarse, y se repararán estrictamente conforme a sus propios diseños.

4.1.2.2.1 APH14) Normas particulares para el Cementerio de la Recoleta

Se preservará y mantendrá el paisaje propio del conjunto, dado su alto valor ambiental e histórico–cultural. Toda intervención deberá tener en cuenta simultáneamente la totalidad de sus elementos constitutivos.

No será de aplicación lo normado en el inciso k) “Actividades en la vía pública” del apartado 4.1.2.2 “Grados de intervención ambiental”.

a) Trazado:

Se conservará el trazado, la proporción existente de llenos y vacíos y la distribución de usos del suelo y tipologías de enterramientos. Queda prohibido el emplazamiento de nuevos edificios en el predio del Cementerio.

b) Bóvedas: Se prohíbe la sustitución indiscriminada de bóvedas. Toda intervención en elementos existentes, tales como revoques, revestimientos pétreos, herrería ornamental, vitrales, puertas, ventanas, solados interiores, etc., deberá tener en cuenta sus valores, características y materiales originales.

Deberán conservarse las cúpulas existentes.

Todos los elementos introducidos para mejorar las condiciones de estanqueidad o ventilación deberán estar arquitectónicamente diseñados, de manera de conformar un todo armónico, sean o no visibles desde el nivel peatonal. Queda estrictamente prohibido el uso de membranas a la vista, como así también de remates de ventilación que no cumplan con esta premisa.

c) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados.

d) Forestación: Deberá preservarse la forestación que bordea la calle Principal de acceso al Cementerio (ubicada sobre calle N° 23 entre calles AC y Ñ y sobre calle N° 22 entre calles P y Ñ, del catastro interno del cementerio). En este sector, se prohíbe la sustitución o poda indiscriminada de estos ejemplares, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir el deterioro en los elementos. En caso de ser necesaria la remoción de algún ejemplar por razones de seguridad o de eventual destrucción, éste deberá ser repuesto con otro de la misma especie, respetando la conformación de la masa arbórea a la que pertenezca. No se permite la forestación fuera de este sector.

e) Carteles y Publicidad: No se permitirá la colocación de cartel ni publicidad alguna en ninguno de los ámbitos comprendidos en la Zona 4.

f) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y mono postes.

5 APH14) Usos

5.1 APH14) Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH14), Ámbito Recoleta, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH14) Usos en inmuebles no catalogados.

Zona 1

- Comercio minorista.
  Se admiten los usos permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) excepto: Maquinarias, motores, herramientas industriales y agrícolas; Máquinas de oficinas; Materiales de contrucción; Sustancias químicas, caucho, plástico.
- Esparcimiento: Café–concert; Boite; Salón de baile; Casa de fiestas, Cine–Cine Teatro; Teatro; Interpretaciones musicales, los cuales no podrán coexistir con la vivienda.
- Estudios y consultorios profesionales que no podrán ubicarse en Planta baja.
- Museos; Exposición y galería de arte; Gimnasio y natatorio; Agencia comercial y de turismo; Alimentación en general; Bar–Café; Servicios personales directos en general.
- Residencial: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Zona 2

Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2) Zona 3

Se regulan según el punto 5.1 Usos en inmuebles catalogados y el punto 4.1.2.2 Grados de intervención ambiental de esta APH.

Zona 4

Será de aplicación lo normado en la Ley sobre Régimen Jurídico y Poder de Policía en materia Mortuoria en los Cementerios Ley N° 4.977 (B.O.C.B.A. N° 4443, Publ. 23/07/2014)73), sus complementarias y modificatorias.

6 APH14) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH14) ÁMBITO RECOLETA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	50

Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.

7 APH14) *(derogado).*

3.7.14. *APH15 - Casco Histórico de Flores*

1 APH15) Delimitación: Polígono delimitado por las parcelas frentistas (vereda norte) de la calle Bacacay, desde el eje de la calle Condarco, hasta la intersección con el eje de la Av. Boyacá, parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay hasta el eje de la calle Caracas, por su eje hasta las vías del FFCC Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez– Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por éste hasta su intersección con el eje de las calles Pedernera – José G. de Artigas, hasta el límite sur del Pasaje sin denominación oficial, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Estado Pluricultural de Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por ésta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Porteña.

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

Zona 2: Ámbito Pasaje La Porteña

Zona 3: Ámbito Basílica y Plaza. Edificios a catalogar:

1. Casa Antonio Millán (fuera del polígono): Av. Juan B. Alberdi 2476
2. Entorno y Plaza Pueyrredón
3. Basílica San José de Flores
4. Banco Nación: Av. Rivadavia 7000
5. Ex Banco Español: Av. Rivadavia 6902
6. Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53
7. Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834
9. Escuela Florencio Varela: Caracas 10
10. Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
11. Escuela Museo Justo José de Urquiza: Yerbal 2370
12. Estación del Ferrocarril: Pasaje sin número
13. Escuela Fernando Fader: Pasaje La Porteña 36
14. Casa La Antonia: Terrada 212
15. Casas Chorizo: Terrada 203 y 227
16. Casa Rodríguez: Bacacay 2772

17. Casa Escalada: Condarco 206
18. Pasaje Marcoartú: Bolivia, Estado Pluricultural de, 202, 220, 224 y vías
19. Vivienda Colectiva: Bacacay 2570
20. Monumento Histórico Casa Marcó del Pont: General José G. de Artigas 206
21. Casa de Agustín Magaldi: General José G. de Artigas 200
22. Casa Blanco: General José G. de Artigas 225
23. Casa de Alejandro Rosa: Fray Cayetano Rodríguez 207
24. Casa Fernández Ramos: Caracas 218
25. Mansión de Flores: Yerbal 2217 al 2291
26. Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
27. Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
28. Viviendas Chacón: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyacá 146
29. Ex Teatro de Flores
30. Ex Cine Pueyrredón
31. Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57, Circunscripción 5.

3.7.15. *APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno*

1 APH16) Carácter: El área abarca el conjunto que forman los pasajes Rivarola y La Piedad cuya fisonomía singular en el contexto de la cuadrícula de Buenos Aires obliga a asegurar su protección. La homogeneidad edilicia de ambos pasajes, así como las cualidades arquitectónicas y ambientales que lo caracterizan, creando ámbitos silenciosos en el contexto de un área céntrica, contribuyen a asegurar la calidad de vida de la población.

2 APH16) Delimitación: Polígono que figura en el Plano N° 3.7.15 a)

3 APH16) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie.

4 APH16) Obligación de Proteger:

4.1 APH16) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.15 b) y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16 que se encuentra en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH16) Protección edilicia

4.1.1.1 APH16) Normas para Predios Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E), Cautelares (C) y Ambientales (A).

4.1.1.2 APH16) Normas para Predios no Catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se regirán por:

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

a) Basamentos:

H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. según las normas de edificabilidad

b) Entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con: R = h/d = 3,5

c) Edificios de perímetro semilibre.

Edificabilidad: Cumplirán las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

R = h/d = 4,5 r = h’/d’ = 6

d) F.O.T. = 5

e) F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad.

No se admiten retiros de frente parcial o total.

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

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

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

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

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

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de

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

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

h) Empresas de Servicios Públicos: Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.3 del artículo 5.7.23, Área U28. Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otros elementos que no sean árboles y artefactos de alumbrado. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad a través del correspondiente Organismo Competente.

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

j) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente 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.

5 APH16) Usos

5.1 APH16) Usos en Inmuebles Catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Parcelas Catalogadas Área APH16), el Organismo Competente efectuará en cada paso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

5.2 APH16) Usos en Inmuebles No Catalogados: Serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo (2).

6 APH16) (derogado)

3.7.16. *APH17 - Plaza Mitre*

1 APH17) Delimitación: Comprende las parcelas 1, 2, 3 y 4 de la Manzana 153, Sección 15, Circunscripción 19 y la Fracción A de la Manzana 154, Sección 15, Circunscripción 19 hasta su límite con la prolongación virtual de la calle Newton, área en donde se encuentra emplazada también la

Residencia del Embajador Británico localizado en las calles Newton 2557/81/91, General Gelly y Obes 2301, Arjonilla 2400 y República del Líbano S/Nº, con nivel de protección Estructural.

3.7.17. *APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales*

1 APH18) Carácter: Ejemplo de arquitectura colonial, del Siglo XVIII, que conserva la tipología y los modos constructivos de la época. Está compuesto básicamente por claustros, patios y capillas, sin alteraciones en su uso original.

2 APH18) Delimitación: El Área refiere al polígono delimitado por la prolongación virtual del pasaje peatonal, pasante entre la calle Estados Unidos y la Av. Independencia en su intersección con el eje de la Av. Independencia, por esta línea hasta el eje de la calle Salta, por esta línea hasta el eje de la calle Estados Unidos, por esta línea hasta la prolongación virtual del pasaje peatonal, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.17a.

3 APH18) Obligación de Proteger:

3.1 APH18) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.17b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios que se incluye en el Anexo Catálogo I del Código Urbanístico.

3.1.1 APH18) Protección edilicia

3.1.1.1 APH18) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Integral (I) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH18) Protección Ambiental

3.1.2.1 APH18) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 3.7.17b.

3.1.2.2 APH18) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral, evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

c) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

d) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

4) APH18) Usos

4.1 APH18) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH18, Santa Casa de Ejercicios, se autorizan los usos “Convento” y “Templo”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5) APH18) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH18 SANTA CASA DE EJERCICIOS

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	100

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

6 APH18) (derogado)

3.7.18. *APH19 - Casa Bomba Caballito*

1 APH19) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, cuya envolvente resuelta según los cánones de la arquitectura académica y de escala monumental, oculta el sistema estructural de hierro que soporta los tanques para la provisión de agua a la Ciudad.

2 APH19) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas José María Moreno y Pedro Goyena y de las calles Beauchef y Valle, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.18a.

3 APH19) Obligación de Proteger:

3.1 APH19) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.18b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito.

3.1.1 APH19) Protección edilicia

3.1.1.1 APH19) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH19 Protección Ambiental

3.1.2.1 APH19 Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.18b.

3.1.2.2 APH19) Grados de intervención ambiental

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

b) Marquesinas y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

c) Publicidad: Solo se permitirán letreros soportados en estructuras independientes localizados en los retiros de frente, en un máximo de cuatro (4) y cuyo tamaño no supere los dos (2) m2 de superficie.

Se indicará el nombre del edificio y/o rubro de la actividad solamente.

Se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente para anunciar actividades culturales y en un máximo de ocho (8). Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre el techo del edificio comprendido en este Área.

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

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

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

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

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

f) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública, con demostrada necesidad pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

4 APH19) Usos

4.1 APH19) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH19 Casa Bomba Caballito, se autoriza el uso “Salón de Exposiciones” y “Museo Clase II”. En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH19) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH19 CASA BOMBA CABALLITO

C	S	M	P	Calle	Nº	Nivel de Protección.
6	40	83	–	Av. José María Moreno Valle Beauchef Av. Pedro Goyena	520/58 414/86 619/59 455	E

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH19) (derogado)

3.7.19. *APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela)*

1 APH20) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, cuya envolvente, resuelta según los cánones de la arquitectura académica y de escala monumental, oculta el sistema estructural de hierro que soporta los tanques para la provisión de agua a la Ciudad.

2 APH20) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de la Av. Francisco Beiró y de las calles Mercedes, José Pedro Varela y Gualeguaychú, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.19a.

3 APH20) Obligación de Proteger:

3.1 APH20) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.19b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela).

3.1.1 APH20) Protección edilicia

3.1.1.1 APH20) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J.P. Varela), que se incluye en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH20) Protección Ambiental

3.1.2.1 APH20) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.19b.

3.1.2.2 APH20) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.
b) Marquesinas y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.
c) Publicidad: Solo se permitirán letreros soportados en estructuras independientes localizados en los retiros de frente, en un máximo de cuatro (4) metros y cuyo tamaño no supere los dos (2) metros de superficie.

   Se indicará el nombre del edificio y/o rubro de la actividad solamente. Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente para anunciar actividades culturales y en un máximo de ocho. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre el techo del edificio comprendido en este Área.

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

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

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

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

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

f) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

4 APH20) Usos

4.1 APH20) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH20 Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J.P. Varela), se autoriza el uso “Salón de Exposiciones” y “Museo Clase II”. En cualquier caso su instalación no

deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, sin perjuicio de las restantes normas que pudieran aplicarse de acuerdo a la normativa vigente.

5 APH20) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1 serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH20 CASA BOMBA (AV. BEIRÓ, MERCEDES, GUALEGUAYCHÚ Y J.P. VARELA)

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH20) (derogado)

3.7.20*. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero*

1 APH21) Carácter: Conjunto de arquitectura italianizante caracterizado por recovas y un singular mirador, localizado en la confluencia de dos avenidas y con alto valor simbólico. La planta en “U” abraza una pequeña plazoleta donde se destaca el Monumento “El Resero”.

2 APH21) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Lisandro de la Torre en su intersección con las prolongaciones virtuales de los deslindes de la Parcela 3 con la Parcela 2 correspondiente al Parque Doctor Juan Bautista Alberdi, ambas de la Manzana 137A, Sección 76, Circunscripción 1, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.20a.

3 APH21) Obligación de Proteger:

3.1 APH21) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.20b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero.

3.1.1 APH21) Protección edilicia

3.1.1.1 APH21) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para los edificios, calificados en Estructurales (E) de acuerdo al Título 9.

3.1.2 APH21) Protección Ambiental

3.1.2.1 APH21) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono, según se indica en el Plano Nº 3.7.20b.

3.1.2.2 APH21) Grados de intervención ambiental

a) Monumentos: En el Listado de Monumentos Área APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se consigna el elemento protegido.
Cualquier intervención sobre este monumento deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS ÁREA APH21 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

C	S	M	Calle	Denominación
1	76	185	Av. Lisandro de la Torre y Av. De los Corrales	Monumento “El Resero”

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo ser repuestos por parte de los organismos competentes en caso de reparación y/o deterioro.
Asimismo se tenderá a la recuperación de los empedrados actualmente cubiertos con asfalto.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. En el caso de los edificios con recovas, los letreros frontales solo podrán localizarse en el plano de fachada por detrás de las recovas.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo Competente.

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

Se permitirán colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

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

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

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

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

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

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con

el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

i) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondientes. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considera factible reservar espacios en la vía pública para actividades culturales temporarias, que no degraden la calidad ambiental del conjunto, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisionales para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios del mismo. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

4 APH21) Usos

4.1 APH21) Usos en el inmueble catalogado: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH21 Edificios Administrativos del Antiguo Matadero se autorizan los usos

correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3); toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH21) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH21 EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS DEL ANTIGUO MATADERO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	100

El tributo a eximir comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros Impuesto Inmobiliario.

6 APH21) (derogado)

3.7.21. *APH22 - Plaza Belgrano y entorno*
1 APH22) Carácter: Ámbito con alto significado histórico, rasgos morfológicos particulares y calidad ambiental, en el que se destacan la Plaza Gral. Manuel Belgrano, la Iglesia de la Inmaculada Concepción con sus recovas, los jardines del Museo Larreta y el edificio de líneas clásicas del Museo Sarmiento.

2 APH22) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Cabildo en su intersección con el eje de la Av. Juramento, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 14a, de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Vuelta de Obligado, por esta línea hasta la prolongación virtual de la línea de fondo de la Parcela 2a de la Manzana 11, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a las calles Vuelta de Obligado y Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 15, de la Manzana 18, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cuba de la Manzana 17, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 3d de la Manzana 16, Sección

25, Circunscripción 16, frentista a las calles Cuba y Echeverría, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Echeverría de la Manzana 9, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 1a de la Manzana 2, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Vuelta de Obligado y Echeverría, por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Cabildo y por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Juramento, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.21a.

3 APH22) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH22) Obligación de proteger:

4.1 APH22) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.21b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno.

4.1.1 APH22) Protección edilicia.

4.1.1.1 APH22) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, que se incluye en el Anexo I Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH22) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH22) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio comprendido en el polígono según se indica en el Plano N° 3.7.21b.

4.1.2.2 APH22) Grados de intervención ambiental:

a) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Piezas Escultóricas Área APH22 Plaza Belgrano y entorno, se consignan los elementos protegidos.
   Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

C	S	M	Ubicación	Denominación
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Monumento a Manuel Belgrano
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Las Tres Gracias

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

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

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

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras aplicadas; o de chapa iluminados con letras caladas.

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

Queda prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad en medianeras y sobre los techos de los edificios comprendidos en esta Área.

Se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y a centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

- Norma particular de publicidad para las parcelas de la Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16, frentistas a la Av. Cabildo.

Área disponible para publicidad: Se admiten únicamente letreros frontales a partir de la cota cuatro (4) metros y hasta los seis (6) metros de altura, medidos desde el nivel de la acera.

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

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

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

i) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

j) Fachadas y muros visibles desde la vía pública: Las intervenciones en las fachadas además de respetar las líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores, texturas y materiales.

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

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

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

k) Actividades en la vía pública: El Órgano competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones provisionales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

4.1.2.2.1 APH22) Plaza Gral. Manuel Belgrano, Plaza Joaquín Sánchez y Plaza Rafael Hernández: Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

Rigen los literales: a), b), f), g), h), i), k) y l), contenidos en el artículo 4.1.2.2 de esta APH.

4.2 APH22) Protección General

4.2.1 APH22) 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 APH22) Normas Generales de Edificabilidad

4.2.1.1.1 APH22) Normas Particulares por Zona.

Según las características del tejido el Área se subdivide en dos zonas (Ver Plano N° 3.7.21a) Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, se regirán por:

Zona 1

Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Se deben cumplir las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con: Altura fija:

La altura de fachada debe ser de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) medidos del “cero” ubicado en la calle Policarpo Mom, según se indica en el Plano Nº 3.7.21a. La altura resultante es determinada a plomo sobre la L.O. de la parcela a intervenir.

Encima de la altura de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) puede haber baranda metálica.

Se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de seis metros (6m) del plomo de ésta, solo con construcciones auxiliares, a saber: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras.

Queda sujeto a la formación de acera cubierta con pórtico, el edificio que se erija con frente a la acera Sur de la calle Vuelta de Obligado, de Echeverría a Av. Juramento, correspondiente a la Parcela 2a, Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16. Se compensará al propietario de la Parcela autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en el Código Urbanístico. Sobre el plano de la L.O. exterior solo pueden sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

El Organismo Competente debe proyectar el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de la fachada y el material del revestimiento que crea conveniente, en función de la armonía del conjunto, la dimensión de la parcela y los usos del inmueble.

El cielorraso del pórtico, la cornisa del aporticamiento y el intradós de los arcos deben encontrarse a altura uniforme con los pórticos existentes.

Área edificable: Se permite la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico. No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Zona 2

Son de aplicación las disposiciones particulares de edificabilidad para edificios entre medianeras del Corredor Medio (CM), excepto en las parcelas afectadas a normas particulares.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

Enrases: No resulta de aplicación el art. 6.5.5 del presente Código, admitiéndose obras que se encuadren en el art. 3.6 del Anexo II del presente Código.

- Construcciones permitidas por sobre el plano límite.

  Por encima del plano límite horizontal sólo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deben agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres metros (3m) de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se debe exigir una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

- Norma particular para la Parcela 14a de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16.

  Basamento: H máxima: siete metros (7m) por encima de la cota de la parcela.

  Área edificable: Se permite la ocupación total de las parcelas, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.

  No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

  Edificio entre medianeras

  Edificabilidad: Se debe cumplir con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con: H máxima: veintiún metros (21m) por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de veinticuatro metros (24m).

  Se permite igualar la altura de fachada de los edificios linderos según art. 3.6 del Anexo II del presente Código.

  F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

- Norma particular para la Parcela 3d de la Manzana 16 y para la Parcela 1a de la Manzana 2, ambas de la Sección 25, Circunscripción 16.

  Tipología edilicia:

  Basamento: H máxima: siete metros (7m) por encima de la cota de la parcela.

  Área edificable: Puede ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

  Edificio entre medianeras.

  Edificabilidad: Se debe cumplir con las disposiciones generales del artículo 3.1. y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo con:

  H máxima: dieciocho metros (18m) por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de

veintiún metros (21m).

F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad.

No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.

5 APH22) Usos

5.1 APH22) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH22, Plaza Belgrano y entorno, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH22) Usos en inmuebles no catalogados: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

6 APH22) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral		100
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤ de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo a Contribución Territorial.

7 APH22) (derogado)

3.7.22. *APH23 - Puente Alsina*

1 APH23) Carácter: Exponente de la arquitectura utilitaria de principios del siglo XX, con accesos a modo de pórticos de estilo neocolonial, de escala monumental y con alto valor simbólico.

2 APH23) Delimitación: El Área queda consignado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.22a, referido al polígono delimitado por el límite jurisdiccional del Puente Alsina localizado en el Riachuelo, el eje de la Av. Sáenz acera oeste, el eje de la Av. Sáenz acera este hasta las intersecciones con los ejes de la calle Echauri y de la Av. Amancio Alcorta respectivamente.

3 APH23) Obligación de Proteger:

3.1 APH23) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.22b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina.

3.1.1 APH23) Protección edilicia

3.1.1.1 APH23) Normas para el inmueble catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH23) Protección Ambiental

3.1.2.1 APH23) Protección Ambiental - Ámbito Potencial: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 3.7.22b.

3.1.2.2 APH23) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas y Toldos: Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.
c) Publicidad: No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en este Área.
   Solo se permitirá colocar anuncios temporarios en los mástiles existentes en los artefactos de iluminación, únicamente para anunciar actividades culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.
d) Forestación: Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

e) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces u otros elementos ajenos, a excepción de lo indicado en el punto c) Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

f) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder aun proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

g) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

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

4 APH23) Usos

4.1 APH23) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH23 Puente Alsina se autoriza el uso “Oficinas públicas sin acceso de público”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH23) (derogado)

3.7.23. *APH26 - Pasaje Butteler*

1 APH26) Carácter: Conjunto urbano planificado, conformado por una manzana atravesada por calles en diagonal, las cuales convergen en un centro que se libera al uso público formando una pequeña plazoleta.

2 APH26) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las Avenidas Cobo y La Plata y de las calles Zelarrayán y Senillosa, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.23a.

3 APH26) Parcelamiento:
Se mantiene el actual parcelamiento catastral. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH26) Obligación de proteger:

4.1 APH26) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.23b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH26, Pasaje Butteler.

4.1.1 APH26) Protección edilicia

4.1.1.1 APH26) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH26, Pasaje Butteler, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH26) Normas para inmuebles no catalogados Tipología edilicia: las tipologías existentes predominantes se identifican en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23 como: T1, T2, T3, T4 y T5.
Solo se permitirá la recomposición volumétrica del sector en relación al Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.
H máxima: seis (6) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado desde la L.O o L.E., según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23, únicamente en inmuebles de planta baja, determinando el Organismo Competente el plano límite horizontal.
Por encima del plano límite horizontal solo podrán sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

F.O.S.: La superficie y forma se establecerá en la continuación rítmica o reflexiva en los predios componentes de la cuadra, según se indica en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.

Las intervenciones sobre edificios y predios en el área deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

4.1.2 APH26) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH26) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.23b.

4.1.2.2 APH26) Grados de Intervención Ambiental

a) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

En los retiros de frente se deberá materializar un muro sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original.

b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

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

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán de ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja.

Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Las letras podrán ser colocadas del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor

con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y estructuras publicitarias, como así también la colocación de los letreros permitidos obstruyendo aberturas existentes y/o deteriorando molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

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

e) Forestación: Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

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

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública, deberán tratarse dichos muros

divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

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

4.1.2.2.3 *APH26) Plazoleta Enrique Santos Discépolo*

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

5 APH26) Usos

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- En las parcelas de esquina del borde exterior del conjunto se admiten los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.5 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), siempre que no afecten la conformación tipológica definida en el Cuadro de Tipologías N° 3.7.23.

6 APH26) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH26 PASAJE BUTTELER

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Cautelar	> de 60 años	65

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

7 APH26) (derogado)

3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul

1 APH27) Carácter: Conjunto urbano conformado por una manzana edificada en tiras concéntricas que giran alrededor de una plaza–patio central. Posee una calle peatonal que lo cruza por uno de sus ejes de simetría y otra, paralela a las calles exteriores vehiculares, que separa el primer anillo del segundo. En el corazón de la manzana se eleva una torre tanque, clara referencia visible desde el exterior.

2 APH27) Delimitación: El Área, referida al polígono delimitado por los ejes de las calles Traful, Cachi, Alfredo Gramajo Gutiérrez y Alberto Einstein, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.24a.

3 APH27) Obligación de Proteger:

3.1 APH27) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.24b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul.

3.1.1 APH27) Protección edilicia

3.1.1.1 APH27) Normas para inmuebles catalogado: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul, que se incluye en el Anexo I Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado como Estructural (E) de acuerdo Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2 APH27) Protección Ambiental

3.1.2.1 APH27) Protección Ambiental – Ámbito Preconsolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano Nº 3.7.24b.

3.1.2.2 APH27) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Dispositivos de oscurecimiento: Su diseño respetará la morfología edilicia. Quedarán inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene.

c) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.
Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.
La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

d) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.
Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.
La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

e) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

f) Empresas de Servicios Públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.
Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.
Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

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

4 APH27 Usos

4.1 APH27) Usos en el inmueble catalogado: En el inmueble incluido en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH27 Barrio San Vicente de Paul, se autoriza el uso “Vivienda Colectiva” con la posibilidad de incorporar estudios profesionales y consultorios anexos a viviendas y “Biblioteca Local”; toda otra propuesta deberá ser evaluada por el Organismo Competente.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.
El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5 APH27) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH27 BARRIO SAN VICENTE DE PAUL

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	100

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

6 APH27) (derogado)

3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía

1 APH28) Carácter: Conjunto urbano planificado de traza atípica, conformado por bloques de viviendas en tira rodeados de espacios verdes y viviendas individuales apareadas con distinta configuración según su ubicación en las manzanas.

2 APH28) Delimitación: El Área, referido al polígono delimitado por los ejes de las calles Tinogasta, Zamudio y Julio Cortázar, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.25a.

3 APH28) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento ni la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH28) Obligación de proteger:

4.1 APH28) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.25b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía.

4.1.1 APH28) Protección edilicia

4.1.1.1 APH28) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección para los edificios de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH28) Normas para inmuebles no catalogados Normas generales:
Las intervenciones sobre edificios y predios en el área deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.
Las cubiertas deberán conservar los materiales, los colores y la textura de los tipos originales. Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente.
Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.
Disposiciones particulares:
Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.25, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6 y T7.
Plano límite: No se superará la altura de las cumbreras originales.
F.O.S.: Según Cuadro de Tipologías N° 3.7.25. Se corresponde con el asignado en el proyecto original del barrio. Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los dieciséis (16) metros2, únicamente para las tipologías T1, T2, T3, T4 y T5.

4.1.2 APH28) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH28) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según se indica en el Plano N° 3.7.25b.

4.1.2.2 APH28) Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

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

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras.

Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

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

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

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

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

e) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad pública así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

f) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

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

h) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

5 APH28) Usos

Se admiten los siguientes usos:

- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH28, Casas Baratas en Barrio Agronomía, su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

6 APH28) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH28 CASAS BARATAS EN BARRIO AGRONOMÍA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55

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

7 APH28) (derogado)

3.7.26. *APH29 - Barrio Cafferata*

1 APH29) Carácter: Conjunto urbano homogéneo conformado por viviendas individuales apareadas, en cuyo corazón se encuentra la Escuela Antonio A. Zinny rodeada de espacios parquizados, con características ambientales de interés e identidad.

2 APH29) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.26a.

3 APH29) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH29) Obligación de proteger:

4.1 APH29) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.26b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata.

4.1.1 APH29) Protección edilicia

4.1.1.1 APH29) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consigna el nivel de protección especial para el edificio, calificado en Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.
Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Área podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) o Cautelar (C), en la medida que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26.

4.1.2 APH29) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH29) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.26b.

4.1.2.2 APH29) Grados de intervención ambiental

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

Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.

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

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

c) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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

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

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

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

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

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

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

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

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

4.2 APH29) Protección General

4.2.1 APH29) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial Este punto se refiere a la normativa general de edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH29) Normas Generales de Edificabilidad

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26, correspondiente a las construcciones originales del barrio.

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

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

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

b) Tipología edilicia: las tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26, como: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 y T9.

c) H máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura solo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por el Organismo Competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

d) F.O.S.: Se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 3.7.26.

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en el apartado sobre Altura de Locales con Entresuelo o Piso Intermedio de la Normativa de Edificación.

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

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

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

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

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

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 3.7.26 o a las presentes normas generales de edificabilidad.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 3.7.26 y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

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

5 APH29) Usos

5.1 APH29) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH29, Barrio Cafferata, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

5.2 APH29) Usos en Inmuebles no Catalogados
Se admiten los siguientes usos:
- Vivienda individual.
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

Normas particulares para la Manzana 59A de la Sección 40, Circunscripción 6:
En los inmuebles frentistas a las Avenidas José María Moreno y Asamblea se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) condicionados por el inmueble.

6 APH29) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el punto 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH29 BARRIO CAFFERATA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

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

7 APH29) (derogado)

3.7.27. APH30 – Av. Alvear y su entorno
1 APH30) Carácter: El particular agrupamiento de los edificios de Av. Alvear genera un conjunto que a pesar de la diversidad tipológica, logra conformar un eje de lectura uniforme de alta calidad arquitectónica y ambiental.

2 APH30) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.27a.

3 APH30) Parcelamiento: Las nuevas parcelas que se constituyan por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y una máxima de mil metros cuadrados (1.000 m²), debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico que no se opongan a las del Área.

4 APH30) Obligación de Proteger:

4.1 APH30) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.27b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno.

4.1.1 APH30) Protección Edilicia

4.1.1.1 APH30) Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH30) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH30) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circundan a los edificios frentistas a Av. Alvear y Plaza Carlos Pellegrini entre las calles Cerrito y Schiaffino/Pte. R. M. Ortiz.
El Órgano Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo. Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 APH30) Grados de Intervención Ambiental:

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.
Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelera publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

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

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

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas. Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse. En el espacio libre privado se conservarán las especies arbóreas existentes a efectos de mantener las cualidades ambientales del área. Se procurará la reposición en aquellos casos en que desaparezca algún ejemplar.

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

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

f) Verjas: Se permite solamente la colocación de verjas de hierro que no superen los dos (2) metros de altura.

g) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenece.

Los proyectos de las fachadas de los edificios frentistas a Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad deben contar con la aprobación del Organismo Competente. Los planos deben indicar, dimensionamiento de sus partes, materiales, color y textura.

El Organismo Competente tiene como misión el contralor de la coherencia arquitectónica, su armonía de conjunto, evitando contrastes que resalten la unidad sobre el conjunto.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

Están prohibidos los elementos de plástico y materiales análogos, así como las terminaciones brillantes o que reflejen la luz.

j) Monumentos: Protección de monumentos y elementos singulares (fuentes, estatuas y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH30 Av. Alvear y su entorno, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH30 AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

C	S	M	Ubicación	Denominación
20	3	7	Cerrito, Arroyo y Av. Alvear	Monumento al Dr. Carlos Pellegrini en Plaza Carlos Pellegrini

k) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

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

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

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

4.2 APH30) Protección General

4.2.1 APH30) Normas para Inmuebles no Catalogados.

4.2.1.1 APH30) Normas Generales de Edificabilidad.

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Altura máxima: Se determina para cada cuadra de acuerdo al Plano del Perfil Urbano N° 3.7.27c, Área Av. Alvear y su entorno y al Cuadro de Perfiles N° 3.7.27 Normas Particularizadas de Altura por frente de calle de esta APH, a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

Área edificable: Se puede ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.

Por debajo de la cota de la parcela se puede ocupar la totalidad de la superficie de la misma.

Área edificable particularizada: Las parcelas con frente a la acera nordeste de la Av. Alvear, desde la Av. Callao hasta la calle Libertad, deben cumplir con un retiro obligatorio de cuatro metros (4m). La L.O. debe ser deslindada por elementos cuyo diseño debe contar con la aprobación del Órgano Competente.

Espacio urbano: Se considera a partir de la cota –3,50m.

Construcciones permitidas por sobre la H máxima: Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo pueden sobresalir:

a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo Competente.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deben agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres metros (3m) de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

Enrase: se permite igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen un metro (1m) la altura máxima permitida según Gráfico N° 3.7.27c) y/o la aplicación del artículo 3.6 del Anexo II del presente Código.

Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se debe exigir una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.

Cuadro N° 3.7.27 Normas particularizadas de altura por frente de calle.

Circ.	Secc.	Manz.	Calle	Entre	Altura
19	11	67,85	Av. Alvear	Parc. 2, Manz. 67, Sec. 11 y Av. Callao	25m + 3 ret. (34m)
20	7	11	Av. Alvear	Av. Callao y Rodriguez Peña	25m + 1 ret. (28m)
20	7	25	Av. Alvear	Rodriguez Peña y Montevideo	15m
20	7	53	Av. Alvear	Montevideo y Parc. 1f, Manz. 53, Secc. 7	25m + 3 ret. (34m)
20	3	8, 16A, 15A, 6	Av. Alvear, Cerrito, Arroyo y Libertad	Parc. 1g, Manz. 53 y Parc. 1a, Manz. 52 ambas Secc, 7	35m + 1 ret. (38m)
	7	52. 53			
20	7	51, 52	Av. Alvear	Parc. 3a, Manz. 52, Secc. 7 y Montevideo	25m + 3 ret. (34m)
20	7	10, 24	Av. Alvear	Montevideo y Av. Callao	25m
19	11	84, 65	Av. Alvear	Av. Callao y Parc. 6, Manz. 65, Secc. 11	38m

5 APH30) Usos

5.1 APH30) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH30) Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH30, Av. Alvear y su entorno, se regirán por las normas de uso correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos A (2) del Código Urbanístico.

6 APH30) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH30AV. ALVEAR Y SU ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH30) (derogado)

3.7.28. APH31 – Entorno Plaza Lavalle

1) APH31) Carácter: Ámbito de alta calidad arquitectónica, ambiental y simbólica, formado por una sucesión de plazas de gran amplitud con grupos escultóricos, antiguas especies arbóreas y un conjunto de edificios de valiosos tipos arquitectónicos.

2) APH31) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.28a.

3) APH31) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie, debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico que no se opongan a las del Área.

4) APH31) Obligación a Proteger:

4.1 APH31) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.28b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH31) Protección Edilicia

4.1.1.1 APH31) Normas para Inmuebles Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.1.2 APH31) Normas para Inmuebles no Catalogados:

4.1.1.2.1. APH31) Normas Generales de Edificabilidad Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
Altura de fachada: están reguladas para el Área AE9 – Plaza Lavalle de acuerdo al Plano Nº 4.1.7.
Todos los elementos sobresalientes mencionados para el Área AE9 – Plaza Lavalle, con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visibles desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.
Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.
Basamento: Altura Máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.F.I.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma.
Espacio urbano: se considera a partir de la cota menos tres metros con cincuenta centímetros (-3,50m).

4.1.1.2.2. APH31) Norma Particular de Edificabilidad Parcela 9b, Manzana 57, Sección 5, Circunscripción 14.
Tipología Edilicia: Solo se permite el edificio entre medianeras hasta la altura de 16 m.; a partir de dicha altura deberá retirarse cuatro (4) metros de la línea medianera norte hasta la altura fijada por el Área AE9 – Plaza Lavalle.
El muro retirado deberá ser tratado arquitectónicamente.
Respecto de los restantes indicadores urbanísticos deberá cumplimentar lo regulado en el artículo 4.1.1.2.1. de esta Área.

4.1.2. APH31) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH31) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección de la Plaza Lavalle y del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Córdoba y las calles Libertad, Talcahuano y Lavalle.
El Órgano competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que cumplimenten y no alteren el carácter del espacio público comprendido en el polígono según se indica en el Plano Nº 3.7.28b.
Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente. Se fijan para este ámbito los siguientes criterios de intervención.

4.1.2.2 APH31) Grados de Intervención Ambiental

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas de sesenta y cuatro (64) panes y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas, a excepción de las originales en edificios catalogados.
c) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.
   Los toldos se inscribirán en los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los 5 cm de espesor.

Los letreros no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos.

Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, están registrados en la ficha de Plaza Lavalle que se encuentra en el Organismo Competente, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deteriore o en caso de su ocasional destrucción.

En el caso de conjuntos arbóreos se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos, así como cualquier actuación que pueda dañar o producir deterioro en los elementos protegidos y que desvirtúen su carácter paisajístico en función de las distintas situaciones espaciales generadas por el conjunto, según se grafica en la ficha de Plaza Lavalle.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, además de respetar sus líneas generales de composición, no descuidarán la armonía del conjunto, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

i) Trazado, monumentos y elementos singulares: Las intervenciones en la Plaza Lavalle deberán respetar el trazado original.

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH 31 Entorno Plaza Lavalle se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre la plaza, los monumentos y los elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

C	S	M	Ubicación	Denominación
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Ballet Nacional
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr. Roberto Repetto
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto al Dr. Rómulo Naón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Busto a Abdón Calderón
14	5	48a	Plaza General Lavalle	AMIA – Memoria Activa
14	5	48a	Plaza General Lavalle	Monumento al Gral. Juan Lavalle
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Estatua al Emperador Trajano
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Carlos López Buchardo
14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Constantino Gaito

14	5	48b	Plaza General Lavalle	Busto a Miguel Hidalgo y Costilla
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Reloj de sol
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Florencio Parravicini
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Monumento al Dr. Hipólito Yrigoyen
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Busto a José Podestá
14	5	49c	Plaza General Lavalle	Homenaje a Beethoven

j) Actividades en la vía pública: El Órgano competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

k) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otros elementos que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto, a través del Organismo Competente.

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

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

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

5) APH31) Usos

5.1 APH31) Usos en Inmuebles Catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2. APH31) Usos en Inmuebles no Catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH31 Entorno Plaza Lavalle, se regirán por las normas de uso correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) con excepción de:

- Playa de estacionamiento;
- Polígono de Tiro; y,
- Calesita.

Los cuales no se encuentran permitidos en el APH31 Entorno Plaza Lavalle.

6) APH31) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH31 ENTORNO PLAZA LAVALLE

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7) APH31) (derogado)

3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto y su entorno

1 APH 32) Carácter: El ex Mercado de Abasto y su entorno inmediato constituyen un conjunto urbano significativo de la ciudad, caracterizado por la presencia de un edificio de alto valor arquitectónico y

simbólico con un entorno que fue evolucionando en consonancia con él, conformando una unidad de significados históricos y culturales indisolubles.

2 APH 32) Delimitación: polígono delimitado por el eje de la calle Tucumán, hasta la intersección con el eje de la calle Jean Jaures, por este, hasta la intersección con las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Corrientes acera impar; por estas hasta la intersección con el eje de la calle Gallo; por este hasta la intersección con el eje de la calle Tucumán, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N°3.7.29 a).

3 APH 32) Parcelamiento: Se admite la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie, debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico que no se opongan a las del Área. No se permiten subdivisiones parcelarias, excepto en la Manzana 053, Sección 013, que se estudiará en forma particularizada.

4 APH 32) Obligación de proteger

4.1 APH 32) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.29 b) y en el Listado de Inmuebles Catalogados APH32 Mercado de Abasto y su entorno, que se incluye en el Anexo I Listado de Inmuebles Catalogados /Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH 32) Protección Edilicia:
En el “Listado de Inmuebles Catalogados APH 32 “Mercado de Abasto y su entorno”, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9.

4.1.2. APH 32) Protección Ambiental:

4.1.2.1 APH 32) Niveles De Calidad Ambiental:
Los niveles de Calidad Ambiental se indican en el Plano 3.7.29 b)

4.1.2.1.1 APH 32) Nivel 2 - Ámbitos Preconsolidados:

- Pasaje Zelaya entre calles Agüero y Jean Jaures.
- Pasaje Carlos Gardel entre calle Dr. T. M. de Anchorena y Jean Jaures.
- Aceras Manzana 013 en la Sección 060 correspondiente al Mercado de Abasto.

4.1.2.1.2 APH 32) Grados de Intervención Ambiental

En el caso de la Protección Ambiental los grados de intervención correspondientes a los niveles de calidad ambiental, 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 interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a:

4.1.2.1.2.1 APH 32) Pasaje Zelaya Y Pasaje Carlos Gardel

a) El espacio público del Pasaje Carlos Gardel y del Pasaje Zelaya deben ser objeto de tratamiento integral, debiéndose mantener su actual carácter peatonal. No se permite en el ámbito del mismo el estacionamiento de vehículos.

b) Deberá prestarse especial cuidado a la racionalización y sistematización de los tendidos de infraestructura subterráneos.

c) Mobiliario Urbano: El mobiliario urbano, así como los dispositivos de alumbrado, se deben disponer de forma de no obstaculizar el libre acceso de vehículos afectados a tareas de emergencia y servicios.

d) Aceras y Calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales de las veredas. Las aceras de piedra original deberán conservarse reponiendo las faltantes con materiales similares, previa aprobación del Consejo.

e) Monumentos y Piezas Escultóricas: El monumento a Carlos Gardel se considera un elemento protegido y toda alteración de sus actuales características, así como de su emplazamiento, debe contar con la aprobación del Organismo de Aplicación.

4.1.2.1.2.2 APH 32) Mercado De Abasto

a) Aceras y Calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

c) Toldos: Se prohíbe la colocación de toldos.

d) Publicidad: Se permitirá la colocación de anuncios temporarios aplicados a las fachadas, únicamente para anunciar actividades culturales y/o fechas significativas. Su colocación deberá ser discontinuada y no ocupar, bajo ningún concepto, total o parcialmente los paños vidriados. No se pueden disponer estructuras fijas a tal efecto. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad sobre las cubiertas.

e) Forestación: Las aceras de la Manzana 013 en la Sección 060 no poseerán forestación alguna.

f) Iluminación, Señalización y Sonido: Las columnas de alumbrado se usan solamente para sus fines específicos y no como soporte para fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos.

Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación del edificio y su espacio público se deben basar en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no debe ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o mejor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización debe responder a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

g) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deben responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

Se prohíbe la colocación de todo elemento no imprescindible en la vía pública, como quiosco de diarios, revistas, flores, turismo y elementos publicitarios.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizados.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

4.2 APH 32) Protección General

4.2.1 APH 32) Normas para inmuebles no catalogados

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH32 Mercado de Abasto y su entorno, se rigen por las Disposiciones particulares de tejido para la tipología edilicia de edificios entre medianeras de la Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2).

No se permiten retiros de frente totales y/o parciales.

La articulación de la normativa entre inmuebles catalogados y no catalogados se regirá por el artículo 3.6. Piezas de Ajuste de las normas especiales de las Áreas de Protección Histórica.

4.2.2 APH 32) Normas generales de composición de fachadas

a) 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 diseños contemporáneos y contextuales con lo existente.

b) Linealidad: La estructuración de las fachadas se debe hacer respetando las líneas predominantes de los elementos que conforman las fachadas de los edificios 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.

c) Vacíos y llenos: Para la composición de fachadas la relación de vacíos y llenos debe ser similar a la del entorno.

d) Materiales: Se deben utilizar materiales semejantes a los de los edificios catalogados o los predominantes en los edificios de la cuadra, debiéndose respetar colores y texturas originales.

4.3 APH 32) Normas generales del espacio público

a) Aceras y calzadas: Se deben mantener las dimensiones y materiales actuales. Cualquier cambio que se proponga para el área, deberá ser concebido de forma integral y contará con la autorización del Organismo de Aplicación.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.

c) Toldos: El diseño de los mismos respeta la morfología edilicia, permitiéndose toldos rebatibles en voladizo. Queda prohibida la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos podrán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

   No deben llevar anuncio de ningún tipo, solo se permite la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: Se permite la colocación de letreros frontales, simples, sin sobresalir, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja.

   Se puede indicar el nombre del local y/o rubro de la actividad. Las letras pueden ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco centímetros (5 cm) de espesor con luz de neón incorporada escondida; pintadas o aplicadas inscriptas en el ancho de los vanos. Se admitirá la colocación de carteles tipo cajón de chapa luminosos con letras caladas, inscriptos en el ancho de los vanos y sin sobresalir del plano que los contiene, cuyo color debe ponerse a consideración del Organismo de Aplicación. No se admiten carteles transiluminados de ningún otro tipo.

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

Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias.

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

e) Forestación: Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se debe reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda, en caso de ser necesaria, deberá ser realizada por personal especializado. Toda modificación deberá responder a un proyecto integral que contemple aspectos históricos y paisajísticos y requerirá la aprobación previa del Organismo de Aplicación.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizados.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen en forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

i) Muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública: Los muros divisorios compartidos con los edificios catalogados 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 Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

5 APH32) Usos:

5.1 APH32) Usos en inmuebles catalogados:

a) En los inmuebles incluidos en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 32 Mercado de Abasto y su entorno”, el Organismo de Aplicación efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso, la localización del uso no deberá alterar aquellos parámetros valorativos que llevaron a la inclusión del inmueble en el Catálogo y su correspondiente grado de protección.

b) En el Mercado de Abasto se permitirá la localización exclusivamente de los usos que se enuncian a continuación, según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4):

- Galería comercial.
- Paseo de compras.
- Feria infantil.
- Museo Clase II.
- Cines.
- Comercios minoristas.

En ningún caso la localización de los mencionados usos podrá alterar aquellos parámetros valorativos que llevaron a la inclusión del inmueble en el Catálogo con su correspondiente nivel de protección.

5.2 APH 32) Usos en inmuebles no catalogados:

Los inmuebles del APH 32 no comprendidos en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 32 Mercado de Abasto y su entorno”, se rigen según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A 2.

Queda prohibido el siguiente uso, que no será autorizado:

- Playa de estacionamiento

6 APH 32) Incentivos:

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMISIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA

APH 32 MERCADO DE ABASTO Y SU ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje
		Hasta
Cautelar	>De 60 años	65%
Estructural	>De 60 años	80%

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

7 APH 32) Disposición Particular:

Debe conservarse la “Plaza“ existente entre los edificios del “Nuevo Mercado“ y “Viejo Mercado“, localizada a + 4,50 m de la cota de la parcela que tiene una superficie de 3.134 m² y está afectada el uso público permanente mediante servidumbre administrativa según se indica en la Cláusula 5° del Convenio celebrado entre la ex Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (actual Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y la Sociedad Anónima “Mercado de Abasto Proveedor“ el día 27 de noviembre de 1984, aprobado por Decreto 8505/84 (BOCBA 17.439 - 27/12/84) y ratificado por Ordenanza 40.476 (BOCBA 63.033 – 23/01/84). Asimismo quedarán libradas a uso público permanente las superficies de vinculación de la “Plaza” con la vía pública de las calles Agüero y Tomás Manuel de Anchorena, para garantizar el libre e irrestricto acceso a la misma.

En dicha “Plaza" no podrán localizarse góndolas ni estructuras de ningún tipo destinadas al uso comercial admitiéndose la ocupación de hasta un diez por ciento (10%) de esta área con bancos y sillas para uso del público, sin ser estos elementos de explotación comercial. Las áreas afectadas a uso público permanente están graficadas en el plano de “Modificación y Ampliación" perteneciente al Expediente N° 3.362/89, registrado por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro con fecha 6 de enero de 1999. El área de cesión de la “Plaza” se indica en el Plano N° 3.7.29.c.

(Artículo 3.7.29 APH 32 - Mercado de Abasto y su entorno sustituido por el artículo 135 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto

1 APH36) Carácter: Conjunto urbano caracterizado por su singular trazado urbanístico, por el arbolado del espacio público y la forestación de los espacios privados, elementos que, en conjunto, conforman un ámbito de alta calidad ambiental. Dentro de este Área la Plaza Arenales y la Estación Devoto del ex Ferrocarril Gral. San Martín, son hitos urbanísticos y lugar de encuentro social del barrio.

2 APH36) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.30a.

3 APH36) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 APH36) Obligación de Proteger:

4.1 APH36) Protección especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.30b y Plano N° 3.7.30c, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH36) Protección edilicia

4.1.1.1 APH36) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integral (I), Estructural (E) y Cautelar (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH36) Protección Ambiental: Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.30c. El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono, según los niveles de calidad ambiental.
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 interespaciales para reforzar circuitos internos, quedan sujetos a Normas Generales:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.
c) Toldos: Se prohíbe la instalación de Toldos, excepto en los ámbitos denominados Conjunto Plazoletas Estación Devoto; Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York y Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln.
d) Publicidad: Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la

actividad solamente. Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor, con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

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

Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Forestación: En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

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

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

g) Mobiliario urbano: Se evitará la polución del espacio público. Se prohíbe la instalación de refugios para paradas de transporte público. Todo elemento a instalarse con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto integral de diseño contemporáneo y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

h) Empresas de servicios públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y

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

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

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

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

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

j) Actividades en la vía pública: El Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones temporales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

4.1.2.1 APH36) Nivel 1 Protección Ambiental – Ámbito Consolidado

Estos Ámbitos son:

- Plaza Arenales y entorno, excepto la calle Nueva York entre Diagonal Fernández de Enciso y Diagonal Lincoln;
- Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril;
- Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso;
- Diagonal Lincoln entre la calle José Cubas y Mercedes;
- Calle Gualeguaychú entre Gutiérrez y José Luis Cantilo;
- Calle Gutiérrez entre Gualeguaychú y Fernández de Enciso.

Niveles de Intervención 4.1.2.1.1 APH36) Plaza Arenales y entorno:

Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.

d) Publicidad: Se prohíbe la instalación de publicidad en el ámbito exclusivo de la Plaza Arenales.

g) Mobiliario urbano: Deberá conservarse el mobiliario histórico y de requerirse la renovación de piezas faltantes y/o deterioradas, se deberá presentar un proyecto integral que contemple un diseño contemporáneo y armónico con los elementos a preservar.

l) Monumentos y piezas escultóricas: En el Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Área APH36 Plaza Arenales y Estación Devoto, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código

Urbanístico, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO

C	S	M	Ubicación	Denominación
15	83	67	Plaza Arenales	Mástil
15	83	67	Plaza Arenales	Escultura “Antonio Devoto”
15	83	67	Plaza Arenales	Imagen de la Virgen María
15	83	67	Plaza Arenales	Placa Cincuentenario de la Plaza Arenales

4.1.2.1.2 APH36) Boulevard Chivilcoy entre José Cubas y Pareja y Boulevard Salvador María del Carril.

Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2. de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

4.1.2.1.3. APH36) Calle José Luis Cantilo entre Mercedes y Fernández de Enciso.

Rigen los literales: a), b), c), d), f), g), h), i), j), k), del artículo 4.1.2 de esta APH.

Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.

4.1.2.2 Nivel 2 Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado

Estos Ámbitos son:

- Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto. Componentes: calle Asunción entre Gutiérrez y Lavaisse, calle Lavaisse entre Asunción y Gutiérrez, Gutiérrez entre Lavaisse y Asun-ción.
- Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso y Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.

- Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán.

Niveles de Intervención:

4.1.2.2.1 APH36) Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto.
Rigen los literales a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.
Disposiciones particulares:

a) Calzadas (exclusivamente para el Conjunto Plazoletas Estación Devoto): Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.
c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.
e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.
j) Actividades en la vía pública: Se permite el uso de las veredas como expansión de bares, confiterías, cafés, heladerías y pizzerías pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas, sillas y sombrillas sin obstaculizar la libre circulación peatonal de acuerdo a las normas vigentes, previo autorización del Organismo Competente.

4.1.2.2.2 APH36) Calle Gutiérrez entre Mercedes y Sanabria; Calle Sanabria entre Asunción y Fernández de Enciso. Calle Pedro Morán entre Gutiérrez y Sanabria.
Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH.
Disposiciones particulares:

a) Calzadas: Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro.
e) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.1.2.2.3 APH36) Diagonal Lincoln entre Nueva York y Mariscal Solano López; Diagonal Fernández de Enciso entre Bahía Blanca y José Cubas; Diagonal Fernández de Enciso entre Gutiérrez y José Luis Cantilo y Boulevard Chivilcoy entre Nueva York y Pedro Morán.

Rigen los literales: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) del artículo 4.1.2 de esta APH. Disposiciones particulares:

a) Forestación: Se deberá incorporar nuevas especies arbóreas de acuerdo a la Ley de arbolado público a fin de que su calidad ambiental se equipare a la de los ámbitos consolidados.

4.2 APH36) Protección General

4.2.1 APH36) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a protección especial

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

4.2.1.1 APH36) Normas Particulares

Los inmuebles no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH36, Plaza Arenales y Estación Devoto y Zona de Amortiguación, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se deberán ajustar a los siguientes parámetros: Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre de acuerdo a las siguientes disposiciones generales:

a) Retiro de Frente: tres (3) metros

En los lotes de esquina, el retiro de frente será motivo de consulta al Órgano Competente quién determinará su forma de ejecución en armonía con las construcciones catalogadas y la localización y dimensiones de la parcela en estudio.

b) Altura Máxima: nueve (9) metros 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 dos (2) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros desde la cota de la parcela.

c) F.O.S.: El que resulte de las normas de edificabilidad. La LFI coincidirá con LIB.

Disposiciones particulares:

Para el Área APH36 Plaza Arenales y Estación Devoto

d) F.O.T. Máximo = 1

Para la Zona de Amortiguación

e) F.O.T. Máximo = 1,2

5 APH36) Usos

5.1 APH36) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH36 Plaza Arenales y entorno, el Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta. En cualquier caso su

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

5.2 APH36) Usos en inmuebles no catalogados

Se permite:

Residencial:

- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.
- Hogar de niños, niñas y adolescentes.
- Residencia de estudiantes referencia C
- Residencial para personas mayores

Comercial:

- Antigüedades, objetos de arte hasta 50m2
- Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 50m2
- Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar hasta 50m2
- Cerrajería hasta 50m2
- Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 50m2
- Farmacia hasta 100m2
- Herboristería hasta 100m2
- Ferretería, herrajes y repuestos-materiales eléctricos hasta 50m2
- Florería y plantas de interior hasta 50m2
- Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 50m2
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática -aparatos y equipos de telefonía y comunicación hasta 50m2
- Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito) hasta 50m2
- Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 50m2
- Óptica, fotografía hasta 50m2
- Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 50m2
- Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 50m2
- Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio), (se opere o no por sistema de venta autoservicio)
- Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería referencia C.
- Quiosco
- Rodados, bicicletas, motocicletas hasta 50m2
- Santería, artículos de culto y rituales hasta 50m2

- Sumillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 50m2
- Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines hasta 50m2
- Venta de artículos para animales domésticos-Venta de fármaco veterinarios hasta 50m2
- Vidrios y espejos hasta 50m2
- Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración hasta 50m2

Servicios:

- Agencias de loterías hasta 50m2
- Alimentación en general, restaurante, cantina, pizzería, grill referencia C.
- Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc. referencia C.
- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 50m2
- Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 50m2
- Estudios profesionales hasta 50m2
- Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2
- Empresa de servicio de seguridad hasta 50m2
- Empresa de publicidad hasta 50m2
- Lavandería mecánica por sistema de autoservicio hasta 50m2
- Locutorio hasta 50m2
- Personales directos en general hasta 50m2
- Receptoría de ropa para lavar hasta 50m2
- Policía (comisaría)
- Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:

- Casa de pensión referencia C
- Hotel familiar (con o sin servicio de comida) referencia C
- Hotel residencial referencia C
- Hotel referencia C.
- Hotel boutique referencia C.
- Albergue turístico, hostel referencia C.
- Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:

- Consultorio veterinario hasta 50m2
- Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2
- Casa de cuidados paliativos referencia C.
- Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Vacunatorio hasta 50m2

Educación:

- Jardín maternal privado referencia C.
- Escuela infantil privado referencia C.
- Jardín de infantes privado referencia C.
- Jardín maternal estatal.
- Escuela infantil estatal.
- Jardín de infantes estatal.
- Escuela primaria privada referencia C.
- Escuela primaria estatal.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

- Centro cultural Clase A referencia C.
- Galería de arte hasta 200m2
- Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- Biblioteca local
- Clubes de barrio referencia C
- Templo referencia C

Transporte

- Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
- Estación terminal de subterráneo referencia C.
- Estación terminal de tren suburbano referencia C.

Admitiéndose además para los ámbitos “Diagonal Fernández de Enciso entre Asunción y Nueva York; Calle Nueva York entre Fernández de Enciso y Lincoln y Conjunto Plazoletas Estación Devoto”, los mencionados a continuación:

- Artículos y aparatos para equipamientos comerciales y de servicio, artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.
- Muebles en general, productos de madera y mimbre. Metálicos; colchones y afines
- Toldos y accesorios
- Papeles pintados, alfombras, artículos SA de decoración,
- Venta de animales 603291 domésticos,
- Vivero,
- Agencias comerciales de empleo, turismo, SA inmobiliaria, etc.,
- Agencias de taxímetros, remises y/o autos de alquiler. Ver Ordenanza N° 34.421, Anexo B,

- Alquiler de artículos, elementos, accesorios y muebles para prestación de servicio de lunch sin depósito,
- Alquiler de películas.
- Oficina comercial, Oficina consultora S.A.,
- Procesamiento de datos y tabulación
- Centro de Cómputos,
- Peluquería y otros servicios para animales domésticos,
- Locales de exposición y venta, sin depósito
- Estafeta postal,
- Consultorio Profesional,
- Centro médico u odontológico
- Servicio médico y odontológico de urgencia
- Institutos sin internación.
- Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social),
- Centro y Clínica veterinaria, con internación limitada al proceso prepostoperatorio exclusivamente,
- Laboratorio de análisis clínicos y/o radiológicos y/ de estudios especiales, únicamente en planta baja
- Laboratorio de prótesis dentales.
- Escuela de Educación Media
- Instituto de Investigación sin laboratorio
- Institutos Técnicos, Academias. Enseñanza especializada.
- Universitaria y Superior no Universitaria,
- Casas de fiestas infantiles,
- Fraccionamiento de frutas desecadas y secas deshidratadas
- Elaboración de helados con venta directa al público
- Elaboración de productos de panadería con venta directa al público
- Elaboración de pastas alimenticias frescas

6 APH36) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH36 PLAZA ARENALES Y ESTACIÓN DEVOTO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

7 APH36) (derogado)

3.7.31. APH38- Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario

1 APH38) Carácter: Conjunto urbano que se organiza alrededor de dos plazas: la Plaza San Martín de alto valor histórico y simbólico, enmarcada por edificios de valor arquitectónico representativos de diversas épocas de la evolución de la Ciudad, como los Palacios San Martín y Paz, el edificio Kavanagh, la Basílica Del Santísimo Sacramento y Hotel Plaza; y la Primera Plaza Fuerza Aérea Argentina de alta calidad ambiental, en cuyo entorno se destacan las estaciones ferroviarias, exponentes del patrimonio industrial destinado al transporte de pasajeros y de mercadería, la Torre Monumental y el Museo Ferroviario.

2 APH38) Delimitación: El Área correspondiente al polígono que se conforma de la siguiente manera: Circunscripción 20, Sección 3, Manzana 56, Parcelas 14, 1g, 1e, 1f, 1b, 2, 3b, 5c, 5g y 5f ; Manzana 55, Parcelas 4, 5a, 3, 8a, 8b y 8c; Manzana 50, Parcelas 1a y 3d; Manzana 49, Parcelas 3, 4, 5c y 7; Manzana 42, Parcelas 1, 2a, 3, 4b, 7c, 8a, 11 y 12; Manzana 35, Parcela 1a; Manzana 44; Manzana 36, Parcelas 1a, 2a, 4a, 5c, 6c, y 6d; Manzana 28 , Parcelas 37 y 1a; Manzana 29, Parcelas 13, 14 y 1; Manzana 30, Parcela 1 a; Manzana 31, Parcela 16i; Manzana 39, parcelas 11 y 12; Manzana 46, Parcelas 6, 7d, 7e, 7f, 10, 11, 12, 13, 14 y 1a; Manzana 47, Parcelas 3 y 4a; prolongación virtual de la línea divisoria Oeste de la Parcela 3 de la Manzana 47 hasta la intersección con el eje de la Av. del Libertador, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de la L.O. de la Av. Dr. José Ramos Mejía vereda par, por ésta hasta la intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria Oeste de la Parcela 1f de la Manzana 66B, por ésta hasta la intersección con el eje de la Av. Dr. José Ramos Mejía, por este hasta la intersección con el eje de la Av. Antártica Argentina, por éste hasta la intersección con el eje de la calle San Martín, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Leandro N. Alem, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria Sur de la Parcela 14, de la Manzana 56, queda delimitado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.31a.

3 APH38) Obligación de Proteger:

3.1 APH38) Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.31b, y en el “Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

3.1.1 APH38) Protección edilicia

3.1.1.1 APH38) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, que se incluye en el Anexo Catálogo I del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

3.1.2.1 APH38) Niveles de calidad ambiental: Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.31b.

3.1.2.1.1 APH38) Nivel 1: Ámbito consolidado. Es el correspondiente al entorno de la Plaza Libertador Gral. San Martín y de la Plazoleta Juvenilia.

3.1.2.1.2 APH38) Nivel 2: Ámbito preconsolidado. Es el correspondiente al entorno de las Plazas Fuerza Aérea Argentina, Salvador María del Carril y Canadá.

3.1.2.1.3 APH38) Nivel 3: Ámbito potencial. Es el correspondiente a la Manzana 67A, Sección 3, Circunscripción 20. El Organismo Competente determinará los mecanismos necesarios para recuperar el área como un espacio de uso público pleno.

3.1.2.2 APH38) Grados de intervención ambiental: Para los ámbitos antes descriptos el Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público.

a) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario se consignan los elementos protegidos.
   Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS ÁREA APH38 ENTORNO PLAZA SAN MARTÍN, PLAZA FUERZA AÉREA ARGENTINA Y MUSEO FERROVIARIO

Circ.	Secc.	Manz.	Ubicación	Denominación
20	3	36Z	Plazoleta Tte. De Navío Cándido de Lasala	Monumento a Cándido de Lasala
20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Monumento a Esteban Echeverría
20	3	38A	Plazoleta Juvenilia	Fuente ornamental
20	3	38A	Plazoleta Juvenilia	Vasija
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	El General San Martín y Ejército Libertador
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	La duda
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	A los caídos en Malvinas
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Monumento al Regimiento de Granaderos
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Fuente de la doncella
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Vasija chica (cantidad 2)
20	3	45Z		Monumento a Leandro N. Alem
20	3	50		Fuente ornamental
20	3	68	Plaza Canadá	Tótem Canadiense
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Sala de Representantes
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Instituto Judío
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Plaza San Martín
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Húsares de Pueyrredón
20	3	45A	Plaza Libertador Gral. San Martín	Placa Aniversario Regimiento de Granaderos
20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Placa recordatoria de Esteban Echeverría
20	3	43A	Plazoleta Juvenilia	Placa alusiva al nombre Juvenilia

b) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

c) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas salvo en aquellos edificios existentes en los cuales las mismas formarán parte del proyecto original y en las entradas a hoteles, en el caso de no utilizarse toldos. Las marquesinas autorizadas no podrán ser utilizadas como soporte para publicidad.

d) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

e) Publicidad: Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente. Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor, con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas.

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

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

Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias.

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

Dentro del ámbito de la plaza Libertador General San Martín, en los coronamientos de los edificios de su entorno, en aquellos edificios que por su altura u otras características puedan verse desde ellos, en la totalidad, laterales o contrafrentes de los edificios pertenecientes al entorno inmediato (perimetral) y al entorno total, queda prohibido todo tipo de publicidad, incluyendo carteles luminosos, pintados, pegados o similares.

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

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

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

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

A modo de listado enunciativo, no excluyente, se consignan algunos componentes del sistema:

- Refugios de colectivos
- Quioscos de bebidas y alimentos envasados
- Quioscos de diarios y revistas
- Quioscos de flores
- Quioscos de información
- Papeleros

Las tipologías predominantes constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, el cual podrá ser consultado en el Organismo Competente.

i) Empresas de servicios públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

Solo se permitirá la colocación de antenas de telefonía de hasta tres (3) metros de altura y que no se visualicen desde el nivel peatonal, en las azoteas de los inmuebles del Área.

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

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

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

k) Actividades en la vía pública: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles. Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de las tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

3. 2 APH38) Protección General

3.2.1 APH38) Normas para obras en baldíos o en edificios no sujetos a Protección Especial.

Se refiere a la normativa general del edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

3.2.1.1. APH38) Normas generales de edificabilidad.

3.2.1.1.1 APH38) Alturas

La Altura Máxima y el Plano Límite, se grafican en los Planos de Altura Nº 3.7.31 c1 y Nº 3.7.31 c2.

Se medirán a partir de la cota cero (0) determinada por el Organismo Competente.

El Plano Límite solo podrá ser rebasado hasta una altura de tres (3) metros por antena, pararrayos y 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.

Norma particular para las parcelas ubicadas en la Manzana 47: La edificación rebasará la altura de fachada hasta tres (3) metros de alto y a dos (2) metros detrás del plomo de la L.O. y sin exceder un Plano Límite distante a seis (6) metros 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.

3.2.1.1.2 APH38) Normas generales de composición de fachadas: El diseño de nuevas fachadas y las intervenciones en fachadas existentes se harán respetando las líneas predominantes en los inmuebles del Área, a saber: cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, pilastras, balcones, puertas y ventanas. La relación de vacíos y llenos deberá ser similar a la del entorno. No se permitirán construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.
La fachada principal será proyectada acusando separadamente: el zócalo, la fachada propiamente dicha y el remate, de acuerdo a las alturas consignadas en los Planos de Alturas Nº 3.7.31 c1 y Nº 3.7.31 c2, en los casos en que así se indique.
Deberán conservarse los revoques símil piedra existentes en las fachadas de los inmuebles del Área, respetando su composición, color y textura.

3.2.1.2 APH38) Normas particulares por zona: Según las características de edificabilidad el Área se subdivide en dos zonas (Ver Plano Nº 3.7.31a). Los inmuebles no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario, se regirán por:

Zona 1
1 APH38) Tipología Edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.
Basamentos: Altura máxima: siete (7) metros por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título 6 del Código Urbanístico.
Edificios entre medianeras
Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para Áreas de Protección Histórica.

2 APH38) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad aplicables a Corredor Medio de conformidad al artículo 6.2 del Código Urbanístico.

3 APH38) Observaciones: En este Área el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos tres (3) metros de la cota de la parcela.

Zona 2

1 APH38) Tipología Edilicia: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales del artículo 3.1 y siguientes dispuestas para las Áreas de Protección Histórica.

2 APH38) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de edificabilidad aplicables a Corredor Medio de conformidad al artículo 6.2 del Código Urbanístico.

3 APH38) Norma particular para las parcelas de la Manzana 46, Sección 3, Circunscripción 20, frentistas a la Av. Maipú: Toda asimilación de altura a la predominante en los edificios de la cuadra, deberá ser aprobada por el Organismo Competente.

4 APH38) Usos

4.1 APH38) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH38 Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario se emplazarán los usos según la zona.

Zona 1: Se podrán emplazar los usos los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: Se podrán emplazar los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:

- Categoría Comercial: Minorista:" gas envasado", "gas envasado, distribución hasta 100kg.", "reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales", "lubricantes y aditivos para automotores", "sustancias químicas, caucho y plásticos", "pinturería (h/200 lts. de infl. 1° Categ. s/Equiv. y no más de 500lts 2° Cat.), "vivero", "local de venta de animales domésticos".
- Categoría Servicios: "Playa de Estacionamiento"
- Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: "Locales deportivos":"cancha de paddle", "cancha de frontón con raqueta (squash)", "cancha de minifútbol y/o fútbol cinco, fútbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc" "cancha de golf", "práctica de golf", "club social cultural y deportivo con y sin instalaciones cubiertas"."Locales de juego".

En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza Libertador General San Martín queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.

4.2 APH38) Usos en inmuebles no catalogados

Zona 1: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2) con la excepción del uso "Oficina comercial/Oficina consultora" que se permite sin límite de superficie y el uso "Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería" que también resulta permitido.

No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:

- Categoría Comercial: "gas envasado", "gas envasado, distribución hasta 100kg.", "reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales", "lubricantes y aditivos para automotores", "sustancias químicas, caucho y plásticos", "pinturería (h/200 lts. de infl. 1° Categ. s/Equiv.y no más de 500lts 2° Cat.), "vivero", "local de venta de animales domésticos"
- Categoría Servicios: "Playa de Estacionamiento"
- Categoría Diversiones públicas, cultura, culto y recreación: "Locales deportivos":"cancha de paddle", "cancha de frontón con raqueta (squash)", "cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc." "cancha de golf", "práctica de golf", "club social cultural y deportivo con y sin instalaciones cubiertas". "Locales de juego".

En los edificios emplazados en las áreas frentistas de la plaza Libertador General San Martín queda prohibido el funcionamiento de locales de baile y variedades.

5 APH38) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH38 ENTORNO PLAZA SAN MARTÍN, PLAZA FUERZA AÉREA ARGENTINA Y MUSEO FERROVIARIO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	≤de 60 años	30

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.

6 APH38) (derogado)

3.7.32. *APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa*

1 APH42) Carácter: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico– ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2 APH42) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano N° 3.7.32a.

3 APH42) Parcelamiento: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

4 APH42) Obligación de Proteger:

4.1 APH42) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.32b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.

4.1.1 APH42) Protección edilicia

4.1.1.1 APH42) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH42) Protección Ambiental

En el área “Calle Melián entre Olazábal y La Pampa” se reconoce un nivel de calidad ambiental – Ámbito Consolidado, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 3.7.32b.

4.1.2.1 APH42) Ámbito consolidado

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 3.7.32b.

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Órgano Competente.

4.1.2.1.1 APH42) Niveles de Intervención

El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del artículo 4.2) Estética Urbana para el artículo 5.7.23 Área U28.

b) Muros Visibles desde la va pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

   Será de aplicación el inciso c) del artículo 4.2.1 Integración del Paisaje Urbano correspondiente al artículo 5.7.23 Área U28. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública

c) Cercos, aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente supervisará el material a utilizarse para su reposición.

   Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2) Estética Urbana literales b) y c) del artículo 5.7.23 Área U28.

   Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

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

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

e) Forestación: Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo Competente.

   En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

   En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado. En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda: En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

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

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de H máxima de los edificios.

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

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de compromiso cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

j) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

4.1.3 APH42) Protección general

4.1.3.1 APH42) Normas para inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, se regirán por las normas correspondientes al Área U28.

5 APH42) Usos

5.1 APH42) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Nivel de Catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH42) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listados de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, será de aplicación lo normado para el artículo 5) Usos, 5.1 Usos permitidos y 5.2 Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos “Quiosco” y “Mudanza sin Garage ni Depósito” del artículo 5.7.23 Área U28. El Organismo Competente evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los cien (100) m2 permitidos.

5.3 APH42) Usos en el espacio público
En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo Competente.
El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de “Reparto a Domicilio”, mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

6 APH42) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS ÁREA APH42 - CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA

Niveles de	Antigüedad	Porcentaje

Protección		hasta
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	< de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH42) (derogado)

8 APH42)
La Asociación de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo Competente así lo requiera; su opinión no será vinculante.

3.7.33. *APH44 - Barrancas de Belgrano*
1 APH44) Carácter: Conjunto urbano singular con calidad ambiental de uso público formado por la antigua barranca al río y su entorno, con ejemplos de valor arquitectónicos que refieren a distintos momentos de la evolución del área.

2 APH44) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.33a.

3 APH44) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH44) Obligación de Proteger:
4.1 APH44) Protección Especial: Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.33b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 44, Barrancas de Belgrano.

4.1.1 APH44) Protección Edilicia

4.1.1.1 APH44) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH44) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH44) Ámbito Consolidado

La protección ambiental se indica en el Plano Nº 3.7.33b y abarca:

a) El conjunto formado por los tres sectores parquizados de las barrancas, correspondientes a la Zona 3, con alto valor histórico-cultural y marcada identidad, donde se mantiene predominantemente la traza, el equipamiento y la parquización original.

b) El espacio público correspondiente a las Zonas 1 y 2.

El Órgano competente solo podrá autorizar, en el espacio público, obras de exclusiva utilidad pública que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.

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

4.1.2.1.1 APH44) Grados de intervención ambiental El objetivo es preservar y mantener las características de su ecosistema, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación, restauración o recuperación de los ámbitos parquizados debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se permitirán tareas de conservación y mantenimiento, basándose las mismas en la documentación histórica correspondiente.

Toda modificación del medio físico (canalización, sistema de riego, senderos, dispositivos de vigilancia, etc.) debe respetar las características originales del conjunto.

Se deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

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

b) Marquesinas (solo Zonas 1 y 2): Se prohíbe la instalación de marquesinas salvo en aquellos edificios en los cuales las mismas formaran parte del proyecto original. Las marquesinas autorizadas no podrán ser utilizadas como soporte para publicidad.

c) Toldos (solo Zonas 1 y 2): Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren respetando el ritmo y la modulación de los mismos sin destruir ornamentos ni molduras. Los toldos deberán ser de tela, de único color, sin faldones laterales, y con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio

de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad (solo Zonas 1 y 2): Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja, se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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

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

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

e) Muros visibles desde la vía pública (solo Zonas 1 y 2): Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondiente.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

f) Forestación: Queda prohibida la tala o trasplante de los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración. En el caso en el que el paso de los años deteriore las especies y se produzca su ocasional destrucción, las tares de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

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

g) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios del parque. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones conforme la reglamentación que el Jefe de Gobierno establezca al respecto a través del Organismo Competente.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH44 Barrancas de Belgrano.

Asimismo, el mobiliario no incluido en el cuadro precedente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan otros componentes del sistema:

- Refugios de colectivos
- Quiosco de flores
- Quiosco de información
- Papeleros
- Calesitas

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

F1		Farola de una luminaria H: 7.30m Corresponde al tipo de luminarias fabricadas en serie, con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX.
F2		Farola de una luminaria H: 4.50m Año de origen: 1880 Año de colocación: 1892 Diseño: Naturalista Material: Hierro Fundido
F3		Farola de dos luminarias H: 4.80m Año de origen: 1880 Año de colocación: 1892 Diseño: Naturalista Material: Hierro Fundido
F4		Farola de dos luminarias Ubicados sobre el balaustre del mirador, siguiendo su trazado y al inicio de las escalinatas enfatizando los accesos al mismo. H: 2.50m

A		Mesas de ajedrez y bancos Conjunto heterogéneo de ejecución in situ.
P		Publicitario Corresponde al tipo de carteles para anuncios publicitarios provistos por el GCBA, fabricados en serie y con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país en el siglo XX.
G		Glorieta Corresponde al tipo de kioscos fabricados en serie, con las características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX. Su función es la de albergar espectáculos en espacios abiertos.
M	 	Mirador Características del diseño francés de la época, ampliamente difundido en nuestro país a fines del siglo XIX. Su función fue la de servir de mirador al río y crear un espacio diferenciado del resto de la plaza. Está compuesto de una balaustrada que encierra un espacio de 30 m de diámetro con dos accesos de 10 m. El lugar está equipado con luminarias y bancos romanos.

B1		Banco de cemento Modelo de la Dirección General de Paseos. Los materiales que lo componen son: cemento, escallas de granito, binder, arena y hierro.
B2		Banco de plaza Probablemente son los primeros bancos existentes en la plaza. Cuando debieron ser reemplazados por deterioros, el modelo fue transformado en su estructura reemplazando el hierro fundido por planchuelas de hierro.
B		Bebedero Está constituido por un cilindro de hormigón de 0.40m de diámetro y 1,10m de altura con un cuenco en la parte superior y un vertedor central. No se consignan datos históricos.

j) Trazado, monumentos y elementos singulares: Las intervenciones en la Zona 3 (sectores parquizados de las Barrancas) deberán respetar el trazado original.
En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares, Área APH44 Barrancas de Belgrano, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

Circ.	Secc.	Manz.	Ubicación	Denominación
16	25	44	La Pampa y Virrey Vértiz	Estatua de la Libertad – Réplica

16	25	44	Sucre e/ 11 de Septiembre y Virrey Vértiz	Busto del Libertador
16	25	44	Sucre e/ 11 de Septiembre y Virrey Vértiz	Monumento al Mariscal A. J. de Sucre
16	25	44z	Sucre y 11 de Septiembre	Fuente de los Delfines
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Brocal de Aljibe
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Jarrón. Copón artístico
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Mástil
16	25	45	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Sucre	Estatua Diana Cazadora
16	25	46z	Esteban Echeverría e/ Zavalía y 11 de Septiembre	Monumento a Manuel Belgrano
16	25	46	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Juramento	Fuente de la Dama del Cántaro
16	25	46	Virrey Vértiz e/ Esteban Echeverría y Juramento	Monumento al Sesquicentenario de la Declaración de la Independencia
16	25	38	11 de Septiembre y Sucre	Placa Homenaje a J. V. González
16	25	44	La Pampa	Monumento a Vasil Levski
16	25	44	La Pampa	Escalera pintoresquista

4.2 APH44) Protección General

4.2.1 APH44) Normas para inmuebles no catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, se regirán por:

En particular:

Zona 1: Son de aplicación las Disposiciones particulares de edificabilidad para las tipologías edilicias de basamento y edificios entre medianeras de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.). No se permiten retiros de frente totales y/o parciales.

Zona 2: Son de aplicación las Disposiciones particulares de tejido para la tipología edilicia de edificios entre medianeras de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.).
No se permiten retiros de frente totales y/o parciales.

5 APH44) Usos

5.1 APH44) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH44, Barrancas de Belgrano, se permitirá el emplazamiento de usos según las siguientes zonas:

Zona 1: podrán emplazarse los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: podrán emplazarse los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).
No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:

- Agrupamiento “Comercial minorista”: “Local de productos especiales, molestos o peligrosos”.
- Agrupamiento “Servicios terciarios”: “Garage” y “Playa de Estacionamiento”

5.2 APH44) Usos en inmuebles no catalogados:
Zona 1: Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

Zona 2: Son los que resulten de aplicar las disposiciones Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).
No se permite la localización en el Área de los siguientes usos:

- Agrupamiento “Comercial minorista”: “Local de productos especiales, molestos o peligrosos”.
- Agrupamiento “Servicios terciarios”: “Garage” y “Playa de Estacionamiento” 6 APH44)

6 APH44) Incentivos: Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico, serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH44 BARRANCAS DE BELGRANO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta

Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	20
Cautelar	≤ de 60 años	10

El tributo a eximir comprende solo al impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH44) (derogado)

3.7.34. *APH45 – Parque Avellaneda y entorno*
1) APH45 Carácter: El Parque Avellaneda conforma un espacio público a escala urbana con alto valor urbanístico – ambiental, arquitectónico e histórico. Ocupa actualmente parte de la antigua Chacra de los Remedios, perteneciente a la familia de Don Domingo Olivera.
El entorno adyacente de viviendas planificadas construidas en distintas etapas posee calidad ambiental y potencia el carácter del parque.

2 APH45) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano N° 3.7.34 a.

3 APH45) Parcelamiento: No se admite la subdivisión de las parcelas, fracciones y manzanas existentes.

4 APH45) Obligación de Proteger:

4.1 APH45) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en Plano Nº 3.7.34b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, Parque Avellaneda y entorno.

4.1.1 APH45) Protección edilicia

4.1.1.1 APH45) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C).

4.1.2 APH45) Protección Ambiental

En el área “Parque Avellaneda y entorno” se reconocen tres Niveles de calidad ambiental. (Ver Plano Nº 3.7.34a)

Los criterios de acción expuestos en los ámbitos protegidos se definen en el marco del Plan de Manejo del Parque Avellaneda.

4.1.2.1 APH45) Ámbito Consolidado

Carácter: El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, presentan un alto grado de consolidación como espacios de uso social pleno.

Este ámbito se encuentra afectado por tres grados de intervención:

4.1.2.1.1 APH45) Grado 1

Este grado de protección abarca el sector que conserva la traza, equipamiento, edificación y parquización original del parque. Posee calidad histórico – cultural, de marcada identidad a nivel urbano, que debe preservarse como entidad patrimonial.

Afecta la zona denominada “Zona Histórico – Cultural Paisajística (ZHCP)”, que comprende el casco histórico del Parque, donde se ubican la Casa Olivera, el Antiguo Natatorio, el Antiguo Tambo y la Estación del Ferrocarril y su entorno inmediato.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34 b. Niveles de intervención: El objetivo es preservar y mantener las características de su ecosistema, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de puesta en valor del casco histórico deberá ser integral. Se permitirán tareas de conservación y mantenimiento, basándose las mismas en la documentación histórica correspondiente.

Toda modificación del medio físico debe respetar las características originales del parque.

Estas medidas se refieren al conjunto de la infraestructura, tanto externa como interna (canalización, sistemas de riego, caminos, estacionamientos, tapias, dispositivos de vigilancia, etc.).

Se deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación, mobiliario y construcciones conmemorativas u ornamentales existentes. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente supervisará el material a utilizarse para su reposición.

b) Forestación: Cualquier intervención referida a las masas arbóreas que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, deberá ser consultado el Organismo Competente, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

c) Carteles y publicidad: Toda propuesta de cartelería y publicidad así como la identificación de patrocinios deberá ser aprobada por el Organismo Competente. En los edificios destinados a museos, centros culturales y educativos el Organismo Competente determinará la factibilidad de la colocación de anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, no pudiendo disponerse de estructuras fijas a tal efecto.

d) Antenas y cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la H máxima de los edificios.

e) Iluminación y señalización: Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.

f) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: El Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles.

Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público, en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se alteren el trazado ni se dañen elementos propios del parque. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente.

g) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente de acuerdo a las tipologías predominantes que constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH45, Parque Avellaneda y entorno.

Asimismo, el mobiliario no incluido en el cuadro precedente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. A modo de listado enunciativo no excluyente se consignan otros componentes del sistema:

- Refugios de colectivos
- Quioscos de bebidas y alimentos envasados
- Quioscos de diarios y revistas
- Quioscos de flores

- Quioscos de información
- Papeleros
- Calesitas

Las tipologías predominantes constan en el Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, el cual podrá ser consultado en el Organismo Competente.

h) Protección de monumentos y elementos singulares (estatuas, construcciones auxiliares y elementos ornamentales).

En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH45 Parque Avellaneda y entorno, se consignan los elementos protegidos. Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

Circ.	Secc.	Manz.	Inv.	Ubicación	Denominación
1	54	68A	Or. N° 1	Parque Avellaneda	Escudo del Parque Avellaneda
			Or. N° 2		Busto a José de San Martín
			Or. N° 3		Mástil en homenaje a Manuel Belgrano
			Or. N° 4		Base de Rayuela
			Or. N° 5		“La Tejedora”
			Or. N° 6		Mástil Académico
			Or. N° 7		Sin identificar – Solo basamento
			Or. N° 8		Base de rayuela
			Or. N° 9		Obra dedicada a la maternidad, de Francisco Valdez
			Or. N° 10		“El Místico”
			Or. N° 11		“Pachamama”
			Or. N° 12		“Juntos”
			Or. N° 13		“La semilla”
			Or. N° 14		Busto de la Escuela
			Or. N° 15		“Ciudad 2000”
			Or. N° 16		“Coqueta tiene novio”

			Or. N° 17		“El Tucán”
			Or. N° 18		Mástil Académico
			Or. N° 19		Estatua sin título
			Or. N° 20		“Forma”
			Or. N° 21		“Puerta de la vida”
			Or. N° 22		Escultura sin título
			Or. N° 23		“12 de Octubre”
			Or. N° 24		Escultura sin título
			Or. N° 25		Mascarón de Proa
			Or. N° 26		“Se van”
			Or. N° 27		Tótem
			Or. N° 28		“El movimiento del viento”
			Or. N° 29		“La Wak´a. Espacio Simbólico Significativo y Encuentro de Pueblos Originarios”
			Or. N° 30		“Agua”
1	54	68A	Or. N° 31		“Antes que llegue la noche”
			Or. N° 32		Escultura sin título
			Or. N° 33		“Testigo de un tiempo”
			Or. N° 34		“Zooforma”
			Or. N° 35		“Avanzando”
			Or. N° 36		“Renacer”
			Or. N° 37		“Paisaje urbano”
			Or. N° 38		Acceso al espacio de juegos

			Or. N° 39		Mástil Escuela
			Or. N° 40		Mástil Polideportivo
			Or. N° 41		“Gran familia humana”
			Or. N° 42		Busto del Polideportivo
			Or. N° 43		“Los sonidos del nuevo milenio”
			Or. N° 44		“Mujer frente al mar”
			Or. N° 45		“Cusujol”
			Or. N° 46		Oratorio Nuestra Señora de los Remedios
			Or. N° 47		“Bolsa de Comercio”
			Or. N° 48		Escultura sin título
			Or. N° 49		“Jarrón Académico”
			Or. N° 50		“Amazona”
			Or. N° 51		Escultura sin título
			Or. N° 52		“Gallináceos espantados”
			Or. N° 53		Reja del Patio de la Escuela N° 10
			Or. N° 54		Inscripción “Motus est vita”
			Or. N° 55		Reja sobre Lacarra
			Or. N° 56		“El Perdón”
			Or. N° 57		Fuente del espacio de Juegos
			Or. N° 58		Cancha de canicas
			Or. N° 59		“Mano de madera”
			Or. N° 60		Mástil principal

4.1.2.1.2 APH45) Grado 2

Este grado de protección abarca al “Centro Deportivo Nicolás Avellaneda” (Polideportivo), que conforma un ámbito consolidado tanto por sus características funcionales, como de espacio recreativo de uso público, presentando un uso social restringido en relación a los demás sectores que se emplazan dentro del parque.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Se permiten las intervenciones descriptas en el grado 1, complementándose con las tareas de conservación, mantenimiento y puesta en valor que conciernen a los edificios que componen el polideportivo, sin que las mismas impliquen aumento de F.O.S., volumen, ni disminución de terreno absorbente. Asimismo, se tenderá a la materialización de cercos transparentes en función de una mejor integración con el parque.

Se permitirá la refuncionalización de aquellas estructuras deportivas que puedan llegar a presentar cambios en su función original, siempre que las mismas sean compatibles con las actividades que se desarrollan en el predio, y no afecten el carácter general del parque. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, g de esta APH).

4.1.2.1.3 APH45) Grado 3

Este grado de protección abarca: Los espacios exteriores de los conjuntos de viviendas incluidos en las Zonas 2, 3a, 3c, que por sus características paisajísticas conforman un entorno de alta calidad ambiental, que le da marco a las viviendas allí emplazadas.

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Incluyen las intervenciones permitidas en el Grado 1 y 2.

Las intervenciones permitidas responden exclusivamente al mantenimiento, conservación y puesta en valor de las condiciones ambientales actuales, en lo que refiere a las relaciones entre espacio construido y espacio público, por lo que las acciones deberán tender a estos criterios sin que las mismas impliquen aumento de F.O.S. En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y la normativa de edificación será resuelta en cada caso por el Organismo Competente.

a) Aceras y calzadas: Ídem 4.12.2.1.1a) de esta APH.

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

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

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

c) Forestación: Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos

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

d) Antenas y cables: Ídem 4.12.2.1.1d) de esta APH.

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

Los elementos de alumbrado y señalización se utilizarán solamente para sus fines específicos y no como soporte de reflectores u otros elementos ajenos.

f) Mobiliario urbano: Ídem 4.1.2.1.1g) de esta APH.

g) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

h) Verjas (exclusivo para Zona 2): En los retiros de frente se deberá materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para cada uno de los conjuntos.

i) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

4.1.2.2 APH45) Ámbito preconsolidado

Carácter: El Ámbito abarca zonas públicas y privadas funcionalmente diferentes, que presentan un leve degrado en relación al conjunto. Este Nivel posee 2 grados de intervención.

4.1.2.2.1 APH45) Grado 1

Corresponden a este grado de protección dos sectores del parque; el que se emplaza sobre la Av. Lacarra esquina Av. Directorio y el sector comprendido por la actual área de viveros, denominada Zona de Cultura Forestal (ZCF).

Delimitación: Según Plano de Delimitación N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Se admiten las intervenciones de los grados precitados.

En el caso del área de viveros, las intervenciones tenderán a recuperar su integración con el parque con el fin de establecer un uso público restringido con carácter recreativo (Actividades educativas, culturales, etc.).

Las especies arbóreas de nueva plantación deberán estar adecuadas al hábitat y ser preferentemente especies autóctonas o tradicionales de la ciudad. Las nuevas plantaciones se protegerán con elementos diseñados al efecto, que no causen daño a las especies vegetales.

Los espacios abiertos deberán tener al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie ocupada por vegetación, evitándose las superficies duras de gran extensión.

La circulación con acceso público debe estar controlada.

El mobiliario urbano del sector será de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio y su uso, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h de esta APH).

4.1.2.2.2 APH45) Grado 2

Corresponde al sector en donde se localiza el Centro de Salud y los juegos de niños sobre la Av. Directorio; la Escuela N° 10 DE 13 “Antonio Zaccagnini” sobre la Av. Lacarra; las Escuelas Técnicas y al Club Alvear. Estos sectores perdieron parcialmente sus características paisajísticas en relación al conjunto dificultando su lectura integral.

Requiere de una intervención de integración con el conjunto.

Corresponde también al Boulevard Bilbao, entre la calle Laguna y la Av. Varela, en el cual la forestación existente tanto en las plazoletas centrales como en las veredas circundantes genera un

ámbito de alta calidad ambiental que, no obstante, requiere de una intervención de integración con el conjunto.

Delimitación: Según Plano Nº 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Además de lo admitido para el Grado 1, se permite introducir modificaciones en el trazado, siempre que se encuentre debidamente justificado, previa autorización del Organismo Competente.

(Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f, h de esta APH).

En el caso de los edificios destinados a Educación y Salud, la flexibilización de las presentes normas, y de la normativa de edificación será resuelta en cada caso por el Organismo Competente.

4.1.2.3 APH45) Ámbito potencial

Carácter: El área está conformada por aquellos espacios públicos y privados que si bien han perdido en parte su caracterización original identifican y conservan las condiciones ambientales originales. Son ámbitos potenciales para el futuro afianzamiento del área como un espacio de uso público pleno. A este ámbito corresponden los sectores comprendidos por las áreas de transición entre la zona deportiva y el polideportivo, así como el sector separado del parque por la traza de la Autopista Perito Moreno.

Delimitación: Según Plano N° 3.7.34a.

Niveles de intervención:

Dado que la zona afectada presenta una gran variedad de usos, niveles de deterioro y grados de ocupación (identificados según los grados de intervención graficados en el Plano N° 3.7.34a), el Organismo Competente determinará los mecanismos apropiados de recuperación según los parámetros dispuestos en el Plan de Manejo del Parque Avellaneda, a fin de integrar el área como espacio público.

Se admiten los niveles de intervención permitidos en el ámbito preconsolidado. (Ver punto 4.1.2.1.1a, b, c, d, e, f de esta APH)

4.2 APH45) Protección General

4.2.1 Normas para inmuebles no catalogados

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, se regirán por las normas de edificabilidad de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 3.7.34a.

4.2.1.1 Normas Particulares por zona

Zona 1

Esta zona corresponde al polígono comprendido por el Parque Avellaneda, para el cual los ámbitos se encuentran especificados en el Art. 4.1.2 “Protección Ambiental”, del presente.

Zona 2

a) Carácter: Zona comprendida por el Barrio Marcelo T. de Alvear (1° etapa), construido por la Comisión Nacional de Casas Baratas en el año 1927.

Comprende un conjunto urbano planificado, conformado por viviendas individuales de carácter pintoresquista, apareadas con distinta configuración según su ubicación en las manzanas.

b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 3.7.34a.

c) Normas generales

Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto.

No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica. Se deberán conservar los retiros, las proporciones del conjunto y la continuación rítmica y reflexiva de los volúmenes.

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo.

Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

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

d) Disposiciones particulares:

Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.34 y al Plano N° 3.7.34c.

Altura máxima: no se superará la altura de las cumbreras originales. Sobre esta altura solo podrán sobresalir antenas, balizamientos, pararrayos, conductos, chimeneas, tanques de reserva e instalaciones cuando sean exigidos por el Organismo Competente, no debiéndose visualizar desde la vía pública.

F.O.S.: Según Cuadro de Tipologías N° 3.7.34 y Plano N° 3.7.34c. Se corresponde con el asignado en el proyecto original del barrio, más las ampliaciones permitidas.

Ampliaciones permitidas: Se permiten ampliaciones bajo parte cubierta con modificación parcial de la pendiente de los techos en hasta un treinta por ciento (30%).

Se admitirá la ampliación de la superficie en planta baja hacia el contrafrente, por medio de cubiertas y cerramientos transparentes, sin superar los dieciséis (16) metros2, únicamente para las tipologías C3, C4, D1, D2 y D5 del Cuadro de Tipologías de esta APH.

Las ampliaciones no deberán empeorar las condiciones de iluminación y ventilación del inmueble ni de los linderos.

Zona 3

a) Carácter: Esta zona está conformada por tres subzonas, las cuales presentan las siguientes características:

a.1) Subzona 3a:

Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media – alta, conformada por viviendas en bloques exentos. Se encuentra conformada por los conjuntos de viviendas correspondientes al Barrio Marcelo T. de Alvear, en sus dos etapas de construcción (2° y 3° etapa), construidas en el año 1939 y 1954, respectivamente.

a.2) Subzona 3b

Zona destinada al uso educativo – recreativo, conformada por el Club Alvear y 2 (dos) Escuelas públicas.

a.3) Subzona 3c:

Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad alta, conformada por viviendas en bloques exentos.

Se encuentra conformada por el conjunto de viviendas contemporáneas de la década de 1970.

b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 3.7.34a.

c) Disposiciones Particulares:

Barrio Marcelo T. de Alvear

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

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

Disposiciones particulares

Tejido: Cumplirá con las siguientes disposiciones: R = h/d = 2

r = h'/d' = 1,5

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

F.O.T. máximo = 1,5

F.O.S. = veinte por ciento (20%)

b. 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 1, según Plano N° M–248–72.

a. Subdivisión: Según las normas generales del Título 4 del presente Código.

Parcela: Superficie mínima mil (1.000) m2.

b. Tipología edilicia: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre, debiendo cumplirse con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 3.1 y siguientes para Áreas de Protección Histórica.

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 treinta por ciento (30%)	1,5
30% a más del veinte por ciento (20%)	1,8
Menos del veinte por ciento (20%)	2

En ningún caso podrá superarse el F.O.S. máximo = cuarenta por ciento (40%).

La superficie libre de la parcela se destinará a espacio libre parquizado, pudiendo destinarse hasta el veinte por ciento (20%) de dicha superficie para accesos vehiculares y estacionamiento auxiliar.

5 APH45) Usos

5.1 APH45) Usos en Zona 1

Dada la heterogeneidad de funciones y actividades que presenta el Parque Avellaneda y su entorno inmediato, los usos permitidos en cada ámbito serán compatibles con los ya consolidados en el área, así como los propuestos por la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda.

5.2 APH45) Usos en Zona 2

- Vivienda individual
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

El Organismo Competente efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el Área de Protección Histórica.

5.3 APH45) Usos en Zona 3

a. Usos permitidos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

– Vivienda colectiva
– Comercio minorista, servicios comerciales y artesanales: Se admitirán los usos correspondientes para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).según el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3, 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.

b. Usos requeridos:

Estacionamiento vehicular según el Usos de Suelo N°3.3.

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

5.4 APH45) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH45, Parque Avellaneda y entorno", el Organismo Competente, efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. Su incumplimiento dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

En el caso de los edificios emplazados en el ámbito correspondiente al casco histórico del parque, los mismos podrán contemplar los usos culturales expuestos en el documento "Plan de Manejo del Parque Avellaneda".

6 APH45) Incentivos

6.1 APH45) Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas en este Área para los Edificios Catalogados, de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS ÁREA APH45 PARQUE AVELLANEDA Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	75

Estructural	> de 60 años	55
Estructural	≤ de 60 años	40
Cautelar	> de 60 años	30
Cautelar	≤ de 60 años	20

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

6.2 APH45) Incentivos previstos en Zonas 2 y 3a

Los propietarios de los inmuebles emplazados en las Zonas 2 y 3a de esta Área, podrán acceder a los incentivos previstos en el siguiente Cuadro, en la medida en que los edificios conserven sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al proyecto original de los conjuntos habitacionales en relación a sus períodos de construcción.

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1. serán otorgadas para esta Área en base a la escala prevista para los distintos Niveles de Protección estipulados en este Código, a través de la cual el Organismo Competente asimilará los inmuebles que soliciten la desgravación a los siguientes niveles, en base a su estado de conservación y mantenimiento, así como la preservación de las características tipológicas y arquitectónicas originales.

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	20

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

7 APH45) (derogado)

8 APH45) El Organismo Competente cumplirá sus funciones en coordinación con el Organismo Competente en materia de Espacios Verdes y los Integrantes de la Mesa de Trabajo y Consenso del Parque Avellaneda, cuya opinión de éstos no será vinculante.

3.7.35. *APH46 – Barrio Inglés*

1 APH46) Carácter: Conjunto urbano residencial y planificado de traza atípica, en el que se localizan viviendas individuales que responden a distintas tipologías, conformando un ámbito de elevada calidad ambiental.

2 APH46) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.35. a)

3 APH46) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 APH46) Obligación de Proteger:

4.1 APH46) Protección Especial:

4.1.1 APH46) Protección edilicia

Cualquier propietario de un inmueble emplazado en este Área podrá solicitar su catalogación con Nivel de Protección Estructural (E) Cautelar (C) en la medida en que el inmueble conserve sus características originales o se realicen acciones tendientes a su recuperación, de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.35. b)

4.1.2 APH46) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH46) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado Corresponde a la totalidad del espacio público del Área.

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

4.1.2.2 APH46) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas.
   Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.
c) Toldos: Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos deberán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras, respetando la morfología edilicia. Los toldos deberán de ser de tela, de un único color, que podrá ser blanco, verde oscuro, azul oscuro, negro, gris o bordó; sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre institucional y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa luminosos con letras caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

En los toldos solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos. Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.

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

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

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

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

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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

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

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

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

el dictamen favorable del Organismo Competente y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

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

4.2 APH46) Protección general

4.2.1 APH46) Normas generales de Edificabilidad

a) No se permiten las sustituciones indiscriminadas de edificios sino que las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica y de acuerdo al Cuadro de Tipologías N° 3.7.35b),correspondiente a las construcciones originales del barrio.

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

Los muros exteriores cuidarán la armonía del conjunto en el uso de materiales, colores y texturas, no admitiéndose revestimientos que contradigan la unidad del mismo. Deberá respetarse la proporción de los vanos y su alineación en las fachadas, siendo deseable la conservación de las carpinterías originales.

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

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

b) Tipología edilicia: tipologías existentes que se identifican de acuerdo al Cuadro de Tipologías 3.7.35, como: T1a/b, T2, T3, T4, T5a/b, T6, T7a/b, T8a/b y T9.

c) Altura máxima: nueve (9) metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar la altura indicada.

Por encima de la H máxima podrán sobresalir: Tanques de distribución de agua, cajas de escaleras, calderas, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.

Estos elementos deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de H máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto con el resto del edificio.

d) F.O.S.: se tomará como referencia el correspondiente al proyecto original del barrio, según Cuadro de Tipologías N° 3.7.35. b)

e) Ampliaciones permitidas bajo parte cubierta: se permiten ampliaciones bajo parte cubierta por medio de entresuelos o entrepisos sin alterar el funcionamiento de las carpinterías ni la tipología del edificio. Deberá cumplir con lo establecido en la normativa de edificación.

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

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

Características: La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo y sin superar un plano límite de doce (12) metros.

Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, los que deberán cumplir con la relación $r = h/d = 2$.

No se permiten intervenciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextuales con lo existente.

Por encima del plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

g) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten al Cuadro de Tipologías N° 3.7.35 o a las presentes normas generales de edificabilidad.

h) En los casos en que la tipología original ya no exista o haya sido modificada de manera tal que no sea posible su reconocimiento, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de inserción de obra nueva que tome como base el Cuadro de Tipologías N° 3.7.35 b) y las restantes normas generales de tejido arriba expresadas.

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

5 APH46) Usos

5.1 Usos en inmuebles no catalogados

- Vivienda individual
- Vivienda colectiva
- Estudio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.
- Consultorio profesional anexo a vivienda. Superficie máxima: cincuenta (50) m2.

  Para las parcelas localizadas en las calles de borde del Área, el Organismo Competente estudiará la factibilidad de localización de los siguientes usos:
- Residencial para personas mayores, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Baja Mixtura de Uso (1)
- Jardín Maternal – Escuela Infantil – Jardín de Infantes, conforme las prescripciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Baja Mixtura de Uso (1)

6 APH46) Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende solo a Contribución Territorial.

7 APH46) (derogado)

3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno

1 APH48) Carácter: Conjunto urbano de gran calidad ambiental conformado por un sector residencial desarrollado alrededor de la Estación Coghlan del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, donde se destacan la propia estación, un puente peatonal metálico y viviendas para empleados características de la arquitectura ferroviaria de fines del siglo XIX, la usina ubicada en la calle Estomba 2535, así como una serie de viviendas unifamiliares con características particulares.

2 APH48) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.36a.

3 APH48) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual.

4 APH48) Obligación de Proteger

4.1 APH48) Protección Especial

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.36b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno.

4.1.1 APH48) Protección Edilicia

4.1.1.1 APH48) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en integrales (I) Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH48) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH48) Protección Ambiental - Ámbito Preconsolidado Corresponde a la totalidad del espacio público del Área. Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo Competente.

El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.36b.

4.1.2.2 APH48) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente evaluará el material a utilizar para su reposición, debiendo responder a un proyecto unitario.

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

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

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

   Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

c) Desniveles naturales: Deberán respetarse los desniveles naturales de las parcelas que los tuvieran, no se permitirán obras que los desvirtúen.

d) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.

e) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán colocarse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras.

Los toldos deberán ser de tela, de un único color sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares. No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

f) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con luz de neón incorporada escondida: de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente.

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

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

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área ni en el espacio público del mismo.

g) Iluminación, señalización y sonido:

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento, deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

Toda propuesta de mejora de la iluminación del espacio público deberá contar con la aprobación del Organismo Competente.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en el espacio público con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente y cumplir con la normativa que fuera aplicable.

Todo nuevo elemento que se incorpore al mobiliario urbano existente deberá ser de diseño contemporáneo adecuado a la imagen del espacio, debiendo contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

i) Antenas y cables: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de la H máxima de los edificios.

j) Muros visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo Competente, los planos de elevación correspondiente.

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

El Organismo Competente propiciará el llamado a concurso para el tratamiento unitario del conjunto de muros que enmarcan al entorno de protección.

k) Verjas: En los retiros de frentes se deberán materializar un muro bajo sobre la L.O. conforme los lineamientos del diseño original, admitiéndose la incorporación de una verja de hierro de hasta dos (2) metros de altura, debiendo adoptarse un criterio general para el conjunto.

l) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias: En el área de la Estación el Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de calzadas y tramos de calles. Podrán autorizarse instalaciones provisorias para actividades culturales de interés público en función de la superficie y características del espacio, siempre que no se altere el trazado ni se dañen elementos propios de los espacios verdes. Para ello se deberá presentar el proyecto de instalación al Organismo Competente y los instaladores se comprometerán a la realización de tareas de mantenimiento durante el tiempo que la instalación permanezca.

4.2 APH48) Protección General

4.2.1 APH48) Normas para obras en edificios no sujetos a protección especial

4.2.1.1 APH48) Normas particulares por zona

Según las características de edificabilidad el Área se subdivide en dos zonas graficadas en el Plano Nº 3.7.36a.

Zona 1

No se permiten obras nuevas. Solo se permiten obras de modificación interior y de mantenimiento y conservación exteriores.

Zona 2

Normas de Edificabilidad:

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

a) Edificabilidad: cumplirá con las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: R = h/d = 1 R = h'/d'= 1,5

b) Altura máxima: será de nueve (9) metros 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 doce (12) metros de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo dos (2) metros del plano de fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal.

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

   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 edificabilidad.

e) Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente. No más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

f) Retiro de frente mínimo: en parcelas intermedias, tres (3) metros.

   En parcelas de esquina = tres (3) metros y un (1) metro desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá optar por las Líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

   Observaciones: El retiro de frente será medido a partir de la L.O y aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos 5.3.1.1 y 5.3.1.3.2 de esta APH se materializarán tomando como referencia la predominancia en cada cuadra.

g) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un Área de Protección Histórica.

h) No se permiten topologías edilicias que para satisfacer requerimiento de estacionamiento demanden la necesidad de la tala de las especies arbóreas existentes en el espacio público.

i) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a los artículos 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas y/o Normas de tejido.

4.2.1.2 APH 48) Normas generales de composición de fachadas:

Normas generales de composición de fachadas:

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra, no siendo deseable la utilización de revestimientos cerámicos y/o pétreos aplicados.

b) No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

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

d) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

5 APH48) Usos

5.1 APH48) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH48, Estación Coghlan y entorno, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

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

5.2 APH48) Usos en inmuebles no catalogados

Zona 1

En las construcciones de carácter precario emplazadas en el Área solo se admiten usos de mantenimiento ferroviario.

Zona 2

Según Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Media Mixtura de Usos A (2).

6 APH48) Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH48 ESTACIÓN COGHLAN Y ENTORNO

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Cautelar	> de 60 años	40

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.

7 APH48) (derogado).

3.7.37. APH50- Avenida Callao

1 APH50) Carácter: Conjunto de alta calidad arquitectónica y urbana, caracterizado por una particular concentración de edificios representativos de las distintas vertientes arquitectónicas de fines del siglo XIX y principios del XX, que otorga a este ámbito un carácter ecléctico propio y original.

A lo largo del mismo se distinguen dos zonas claramente diferenciadas, una de carácter político, administrativo y educacional, y otra donde predomina el uso residencial.

2 APH50) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano Nº 3.7.37a.

3 APH50) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH50) Obligación de Proteger:

4.1 APH50) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.37b1 y 3.7.37b2.

4.1.1 APH50) Protección edilicia

4.1.1.1 APH50) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados APH50, Avenida Callao, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan

los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH50) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH50) Niveles de calidad ambiental

El Órgano Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública, en el espacio público, que cumplimenten y no alteren el carácter del mismo.

Los niveles de calidad ambiental se indican en el plano Nº 3.7.37b2.

- Ámbitos Consolidados: Pasaje Enrique Santos Discépolo, Plaza “Rodríguez Peña,” Av. Callao entre Av. Córdoba y Av. del Libertador.
- Ámbitos Preconsolidados: Plazoleta“ Jardín de los Maestros ,”Av. Callao entre Av. Córdoba y Av. Rivadavia.
- Ámbitos Potenciales: Plazoleta de la Manzana 14, Sección 7.

4.1.2.2 APH50) Grados de Intervención ambiental

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 interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a: 4.1.2.2.1 APH50) Normas Generales

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán los materiales y dimensiones actuales. Cuando se trate de renovaciones integrales se deberá consultar al Organismo Competente.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Las marquesinas arquitectónicas existentes originales serán las únicas permitidas y no podrán ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

c) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

   Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, iluminados, no se permiten del tipo “back light”.

   Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

   Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas, techos y medianeras de los edificios.

   Todas las intervenciones deberán contar con dictamen previo favorable del Órgano competente.

d) Forestación: Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo criterios paisajísticos que permitan adaptarse a la escala del paisaje.

Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

En las plazas y plazoletas del Área se mantendrán los trazados, materiales y dimensiones originales. Toda modificación deberá responder a un proyecto integral que contemple aspectos históricos y paisajísticos y requerirá la aprobación previa del Organismo Competente.

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

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática, deberán responder a un diseño integral y contar con el dictamen favorable del Órgano Competente.

La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia con relación al espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno a la del espacio público circundante.

f) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo que no superen con su proyección la mitad de la acera prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

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

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

h) Actividades en la vía pública: El Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, los cuales requerirán permiso previo a su realización.

i) Monumentos: En el Listado de Monumentos y Elementos Singulares Área APH50 Avenida Callao, se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y elementos singulares deberá ser consultada ante el Organismo Competente.

LISTADO DE MONUMENTOS Y ELEMENTOS SINGULARES ÁREA APH50 AVENIDA CALLAO

C	S	M	Ubicación	Denominación

20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Monumento a Rodríguez Peña
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña (esq. Callao y Paraguay)	Monumento a Bernardo de Irigoyen
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Busto Cabeza Juan Bautista de la Salle
20	7	2	Plaza Rodríguez Peña	Fuente con escultura
20	7	15	Plazoleta de los Maestros	Mástil

j) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes de cables que atraviesan de forma aérea los espacios públicos y se adosan a la fachada de los edificios.

k) Carteles: Los carteles se deberán adecuar a la normativa vigente.

4.1.2.2.2 APH50) Ámbitos Consolidados

Pasaje Enrique Santos Discépolo y Plaza “Rodríguez Peña.” Solo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio deberá contar con visado previo del Organismo Competente.

Disposiciones particulares:

a) Mobiliarios Urbano: En la Plaza Rodríguez Peña se mantendrán las tipologías predominantes que constan en el “Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH50 Avenida Callao”. Todo nuevo elemento a instalarse deberá responder a un diseño integral que contemple los elementos existentes y contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE MOBILIARIO URBANO ÁREA APH50 AVENIDA CALLAO

TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN
L 1		Farol de diseño neoclásico constituido por una columna de hierro ornamentada rematando en el aparato lumínico.
TIPO	FOTOGRAFÍA	DESCRIPCIÓN

L 2		Columna de hierro rematando en el aparato lumínico constituido de dos faroles.
L 3		Columna de hierro rematando en el aparato lumínico constituido de un farol.
B 1		Banco con asiento y respaldo de madera y soporte de estructura metálica.
B 2		Banco de estructura metálica sobre la cual se asientan listones de madera para constituir el asiento y el respaldo

b) Actividades en la vía pública: En el Pasaje Enrique Santos Discépolo se permite el uso de las veredas como expansión de bares, confiterías, cafés, heladerías y pizzerías pudiéndose ocupar aquellas solamente con mesas, sillas y sombrillas sin obstaculizar la libre circulación peatonal de acuerdo a la normativa vigente, previa autorización del Organismo Competente.

4.1.2.2.3 APH50) Ámbitos preconsolidados: Plazoleta “Jardín de los Maestros” y Av. Callao entre Av. Santa Fe y Av. del Libertador

Disposiciones generales:

Es de aplicación lo establecido en los literales a, b, d, e, f, g, h i, j y k del artículo 4.1.2.2.2 Disposiciones particulares

a) Publicidad: En el edificio correspondiente al Ministerio de Educación se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, exclusivamente para la difusión de actividades culturales y/o recreativas públicas. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

4.1.2.2.4 APH50) Ámbitos Potenciales: Plazoleta de la Manzana 14, Sección 7 y Av. Callao entre Av. Santa Fe y Av. Rivadavia.

Disposiciones generales:

Es de aplicación lo establecido en los literales a, b, c, d, e, f, g, i, j y k del artículo 4.1.2.2.2 Disposiciones particulares.

a) Actividades en la vía pública: En la plazoleta de la Manzana 14, Sección 7 el Órgano Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales.

4.2 APH50) Protección general

4.2.1 APH50) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial Este punto se refiere a la normativa general del tejido de edificabilidad y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 APH50) Normas Generales de Edificabilidad

a) Las intervenciones deben hacerse con arreglo a un proyecto general que mantenga las constantes arquitectónicas que han motivado su inclusión dentro de un área de protección histórica.

b) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 “Normas Generales de Composición de Fachadas” o 4.2.1.3 “Normas particulares por zonas” o las presentes “Normas Generales de Edificabilidad”.

4.2.1.2 APH50) Normas generales de composición de fachadas.

El diseño de nuevas fachadas y las intervenciones en fachadas existentes se harán respetando las líneas predominantes en los inmuebles de valor patrimonial del entorno inmediato.

Deberán conservarse los revoques “símil Piedra París” existentes en las fachadas de los inmuebles del Área, respetando su composición, color y textura.

Toda medianera y/o muros interiores que se visualicen desde el espacio público deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

Todo equipo de aire acondicionado, climatizadores o calefactores existentes o a colocar que se acusen al exterior en fachadas o muros visibles desde la vía pública, será dispuesto de manera que no altere la composición básica de la fachada ni destruya 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 Organismo Competente quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.3 APH50) Normas Particulares por Zona

El Área está subdividido en dos zonas graficadas en el Plano Nº 3.7.37a.

4.2.1.3.1 APH50) Zona 1

a) Carácter: Posee un carácter político, administrativo y educacional y su edificabilidad está mayormente constituido por edificios de arquitectura ecléctica que conforman un conjunto arquitectónico de relevancia.

b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

   Basamentos: Se regirán por lo establecido para los Corredores.

   Edificios entre medianeras: H máxima: treinta (30) metros F.O.S.: Según normas generales del Título 6 del Código Urbanístico.

FOT: no será de aplicación

Usos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

Disposiciones Particulares:

a) Parcelas adyacentes a edificios catalogados: cuando la altura a construir supere la del edificio catalogado, deberá enrasarse con la altura de este último en un ancho no menor a tres (3) metros.

   Se conformará fachada sobre el paramento resultante.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

c) Volúmenes construidos en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina deberá materializarse un remate arquitectónico por sobre la H máxima de la fachada y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un plano límite ubicado a seis (6) metros de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.

4.2.1.3.2 APH50) Zona 2

a) Carácter: Zona con predominio de uso residencial.

b) Tipología edilicia: Se permitirán únicamente edificios entre medianeras.

H máxima: treinta y ocho (38) metros

F.O.S.: Según normas generales de edificabilidad

Usos: Se admitirán los usos del Área de Media Mixtura de Usos A (2)

Disposiciones Particulares

a) Parcelas adyacentes a edificios catalogados: cuando la altura a construir supere la del edificio catalogado, deberá enrasarse con la altura de este último en un ancho no menor a tres (3) metros.

Deberá conformarse fachada sobre el paramento retirado resultante.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.5.5. del Código Urbanístico.

c) Volúmenes construidos en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina deberá materializarse un remate arquitectónico por sobre la H máxima de la fachada y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un plano límite ubicado a seis (6) metros de la H máxima. En este caso se considerará a la H máxima como altura fija.

5 APH50) Usos

5.1 Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH50, Avenida Callao, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

En cualquier caso su localización no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH50, Avenida Callao, se regirán por las normas de uso establecidas en 4.2.1.3 Normas particulares por zona.

6 APH50) Incentivos

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1 serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Integral	> de 60 años	80
Estructural	> de 60 años	60
Estructural	£ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	30

El tributo a desgravar comprende solo al impuesto inmobiliario.
El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2

7 APH50) (derogado)

3.7.38. *APH51 - Catedral al Norte*
1 APH51) Carácter: El Área comprende aquellas manzanas del Área Central que ocupan el sector norte del trazado fundacional. Es vínculo de las diversas vocaciones históricas que confluyen en la identidad de la ciudad actual y alberga hitos representativos de la imagen simbólica nacional e internacional de Buenos Aires.
Consolidada en la segunda mitad del Siglo XIX, primero como residencia de las clases acomodadas y luego como testimonio de la transformación de la Argentina agropecuaria hacia su inserción en el mercado mundial, el área es sede de los principales compañías nacionales e internacionales en edificios de alto valor estético, y sitio de las principales transacciones financieras y administrativas del país.

2 APH51) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 3.7.38.

3 APH51) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2) de superficie.

4 APH51) Obligación de Proteger

4.1 APH51) Protección Especial
Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.38b.

4.1.1 APH51) Protección Edilicia - Bienes Catalogados En el “Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte” se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Cautelares (I, E y C). Los grados de intervención se determinarán por aplicación de lo establecido en el Título 9 del Código Urbanístico, de acuerdo al Nivel de Protección consignado en las respectivas fichas de catalogación.

4.1.2 APH51) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH51) Niveles de Calidad Ambiental

El Órgano competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública en el espacio público. Los niveles de calidad ambiental se indican en el Plano Nº 3.7.38 b.

4.1.2.1.1 APH51) Nivel 1 / Ámbitos Consolidados:

- Calle Lavalle
- Calle Florida
- Av. Leandro N. Alem
- Av. Pte. Roque Sáenz Peña

4.1.2.1.2 APH51) Nivel 2 / Ámbitos Preconsolidados:

- Entorno Convento de Santa Catalina

4.1.2.2 APH51) Grados de Intervención Ambiental

4.1.2.2.1 APH51) Normas Generales

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 interespaciales para reforzar los circuitos internos, quedan sujetos a las siguientes disposiciones generales:

a) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas. Solo se permiten las marquesinas existentes que sean parte integrante de la arquitectura original del edificio, las cuales no deben ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

b) Toldos: Se permiten únicamente, en las plantas bajas, toldos rebatibles en voladizo que no superen con su proyección la mitad del ancho de la acera, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza. Deben construirse dentro de los vanos que cubren respetando el ritmo y la modulación de los mismos sin destruir ornamentos ni molduras.

   Deben respetar la morfología edilicia. Deben ser de tela, de un único color, sin faldones laterales.

c) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales simples o iluminados, del tipo de letras sueltas, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. En dichos anuncios solo se permite la inscripción identificatoria del local comercial.

Deben estar ubicados dentro del vano o inmediatamente sobre el dintel del mismo, sin desvirtuar molduras, ornamentos, almohadillados, carpinterías y herrajes, y demás elementos de la composición del diseño del edificio.

En los toldos se admite publicidad identificatoria del local comercial, en letras sueltas y cuyo tamaño no supere el quince por ciento (15%) de la superficie total del toldo.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas, techos y medianeras de los edificios.

En la vía pública solo se permite la fijación de afiches en las carteleras de propiedad de la Ciudad.

Todas las intervenciones deben contar con dictamen previo favorable del Organismo Competente.

d) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por cajas de telefonía, electricidad, buzones y todo otro elemento que no sean artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación de sus instalaciones de manera de no afectar los valores patrimoniales del sector a través del Organismo Competente.

4.1.2.2.2 APH51) Disposiciones Particulares

4.1.2.2.2.1 APH51) Ámbitos Consolidados

- Calle Florida

a) Publicidad: Se permiten letreros salientes perpendiculares al plano de la fachada con mensajes que hagan referencia a la actividad desarrollada en el lugar, de acuerdo con la razón social de las personas físicas o jurídicas, o la actividad que en el mismo se desarrolle.

Deben cumplir con las siguientes condiciones:

I) Ancho máximo cuarenta centímetros (0,40m).

II) La saliente máxima permitida es de ochenta centímetros (0,80m).

III) La altura del dispositivo máxima permitida es de ochenta centímetros (0,80m).

IV) El dispositivo debe instalarse a partir de los dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) medidos desde el nivel de la acera.

V) Pueden ser simples, luminosos o iluminados.

VI) Se permite solo un letrero saliente por local colocado exclusivamente en planta baja a excepción del local que se encuentre habilitado en el primer piso. En caso de locales que enfrenten a distintas arterias, se admite un saliente por frente.

Todas las intervenciones deben contar con dictamen previo favorable del Órgano Competente.

- Avenida Leandro N. Alem

a) Iluminación: Se mantendrán los artefactos de iluminación de Bienes Catalogados ubicados en las aceras cubiertas con pórticos.

4.2 APH51) Protección General

4.2.1 APH51) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no sujetos a Protección Especial

Los inmuebles no catalogados ubicados dentro del área se regirán por las siguientes normas:

4.2.1.1 APH51) Normas Generales de Edificabilidad

4.2.1.1.1 APH51) Se permiten basamentos, edificios entre medianeras sin retiros de frente totales ni parciales, y de perímetro semilibre, estos últimos únicamente en aquellas parcelas adyacentes a edificios de perímetro libre o semilibre.

No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 “Normas Geneales de Composición de Fachadas y Medianeras” o 4.2.1.3 “Normas Particulares por Zonas”.

Basamento Zonas 1 y 2: Ocupación hasta L.I.B. hasta diez (10) metros de altura.

Basamento Zona 3: Ocupación hasta L.I.B. hasta siete (7) metros de altura.

Basamento en edificios adyacentes a edificios catalogados: El Órgano C determinará la altura tomando como referencia la altura de basamento del edificio protegido.

Área edificable: Determinada por la Línea Oficial y la Línea de Frente Interno.

Alturas máximas:

I) En avenidas: treinta y dos (32) metros sobre la L.O. a contar desde la cota de parcela.

II) En calles: veintiún (21) metros sobre L.O. a contar desde la cota de parcela.

III) Construcciones por sobre la altura máxima de fachada: Toda construcción por sobre la altura máxima deberá considerar a su entorno y las medianeras expuestas que la circundan. Los volúmenes que se construyan sobre la altura máxima tendrán un plano límite horizontal en avenidas de treinta y ocho (38) metros, y en calles de veintisiete (27) metros.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retiros: Se podrán alcanzar dos retiros. Dicho volumen se dispondrá a 2 (dos) metros de la L.O. y sin rebasar un plano inclinado cuyo ángulo será de 60º respecto del plano horizontal coincidente con la altura máxima.

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 limite y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela.

Volúmenes construidos en esquina: Será de aplicación lo dispuesto por el artículo 5.3.5 Altura de edificios en esquina. 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 limite correspondiente y cuyo ancho total no exceda el tercio del ancho de la parcela.

No será de aplicación el artículo 6.5.5 Completamiento de Tejido del Código Urbanístico, a excepción de los casos previstos en el Gráfico Nº 3.7.38 c) para lotes de ancho mayor a quince (15) metros.

En relación con la conformación del espacio urbano y los patios auxiliares se regirá por el Título 6 del Código Urbanístico.

4.2.1.1.2 APH51) Ampliación

Los edificios existentes no incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51) Catedral al Norte, podrán ser ampliados hasta alcanzar la altura máxima permitida en la zona según lo dispuesto en el apartado 4.2.1.1 APH51) Normas Generales de Edificabilidad.

4.2.1.1.3 APH51) Construcciones Permitidas por sobre el Plano Límite El Plano Límite solo podrá ser rebasado hasta una altura de tres (3) metros, por:

a) Antenas para uso exclusivo del inmueble sin fines comerciales, pararrayos y 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.

b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.

c) Volúmenes en esquina: en toda obra nueva a realizarse en un lote en esquina podrá materializarse un remate arquitectónico no habitable por sobre el plano límite y en coincidencia con la ochava, hasta alcanzar un nuevo plano ubicado a tres (3) metros del mismo.

   Los elementos sobresalientes enumerados en los puntos a) y b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.

4.2.1.1.4 APH51) Lotes Pasantes Afectados por dos o más Ámbitos Las parcelas pasantes con frentes afectados a distintos ámbitos tomarán las disposiciones que co-rresponden a cada frente hasta la mitad de la manzana en el artículo medio del lote con excepción de los lotes afectados por el Área AE14.

4.2.1.1.5 APH51) Tipología Edilicia

a) Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:

- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros - retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros - retiro mínimo = seis (6) metros

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

b) Sí el edificio linda con un edificio de perímetro libre o semilibre con basamento, deberá enrasarse con la altura del basamento, en tanto que el sector de perímetro libre deberá respetar lo establecido en el inciso a).

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

c) Si el edificio se adosa a un muro divisorio de un bien catalogado de altura menor a las establecidas en las normas generales del punto 4.2.1.1, deberá enrasarse con la altura del bien catalogado en un ancho no menor a tres (3) metros, en tanto la banda edificable estará determinada por las normas generales del artículo 4.2.1.1 y los literales a) y b) del presente inciso.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano y se conformará fachada sobre el paramento resultante.

4.2.1.2 APH51) Normas Generales de Composición de Fachadas y Medianeras

4.2.1.2.1 APH51) Salientes

a) Balcones: Será de aplicación la normativa de edificación con la siguiente limitación: los balcones no podrán superar el un (1) metro de proyección contado a partir de la línea municipal sobre la vereda. No se permitirán balcones cuyo ancho total exceda el tercio del ancho de la parcela.

b) Moldura ornamentales y detalles arquitectónicos horizontales o verticales: se permiten salir de la L.O. hasta una distancia máxima de 30cm.

4.2.1.2.2 APH51) Muros divisorios e Interiores visibles desde la vía pública

Todo muro divisorio e interior visible desde la vía pública deberá ser tratado arquitectónicamente con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

4.2.1.2.3 APH51) Equipos de aire acondicionado, climatizadores o calefactores

Todo equipo de aire acondicionado, climatizador o calefactor existentes o a colocar que se acusen al exterior en fachadas o muros visibles desde la vía pública será dispuesto de manera que no altere la composición básica de la fachada ni destruya ornamentos ni molduras. Sobre bienes catalogados quedan prohibidos los equipos del tipo “de ventana” que rompan los paramentos.

En la planta baja queda prohibida la colocación de todo equipo de aire acondicionado, climatizador o calefactor.

4.2.1.2.4 APH51) Cajas de conexiones u otras instalaciones de las Empresas de Servicios Públicos

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 Organismo Competente quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

4.2.1.2.5 APH51) Composición de Fachadas en Edificios Adyacentes a Bienes Catalogados

Si el edificio se adosa a un bien catalogado, para la composición de su fachada deberá respetar la fachada del bien protegido, continuando sus líneas predominantes y lineamientos generales.

4.2.1.3 APH51) Normas Particulares por Zona

El Área queda dividida en 3 zonas según Plano Nº 3.7.38.

Zona 1

Carácter: Reúne un conjunto edificios de extraordinaria calidad. Aglutina piezas urbanas, fundamentalmente del sector económico financiero, que son la culminación de la representación de solvencia y tradición. Con una ocupación total del terreno, conforman un tejido particular dentro de la Ciudad.

Zonas 2 y 3

Carácter: Zonas con usos mixtos, financiero-residencial.

4.2.1.4 Normas Particulares por Ámbitos

- Av. Leandro N. Alem

  Es de aplicación lo establecido por el artículo 9.1.10.8 Área AE13 Aceras cubiertas con pórticos, y lo establecido por el Articulo 9.1.10.9 Área AE14 Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino.
- Av. Pte. Roque Sáenz Peña

Es de aplicación lo establecido por el artículo 9.1.10.3 Área AE3 Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca.

- Entorno Convento de Santa Catalina

  Es de aplicación lo establecido por el Articulo 7.1.11.11 Área AE16.

5 APH51) Usos

5.1 APH51) Usos en Inmuebles Catalogados.

En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH51 Catedral al Norte, el Órgano Competente efectuará, en cada caso, el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta dentro de los usos admitidos para las Zonas 1, 2 y 3. Todo uso a localizar no deberá menoscabar los valores patrimoniales del bien a rehabilitar.

5.2 APH51) Usos en Inmuebles No Catalogados

5.2.1 APH51) Zonas 1 y 2

Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

5.2.2 APH51) Zona 3

Usos: Los usos para los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH51 Catedral al Norte, serán los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

6 APH51) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo con la siguiente escala:

Nivel de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta	Incremento por tipo de actividad hasta	Porcentaje total hasta
Integral		80 - 90	10	100
Estructural	≥50 >50	60 - 70 50 - 60	10 10	80 70
Cautelar	≥50 >50	30 - 40 20 - 30	10 10	50 40

El tributo a desgravar comprende Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial, Pavimentos y Aceras.
El Órgano competente considerará a los efectos de esta escala los siguientes criterios de ponderación:
Se priorizarán los edificios cuyo uso sea destinado a actividades de contenido social y cultural, así como aquellos que promuevan la diversificación de actividades e inversiones en el área, favoreciendo la generación de nuevos empleos.
Asimismo, se priorizarán aquellos edificios cuyos usos contribuyan a una mejora notoria de la calidad ambiental, definida -entre otros- por los siguientes indicadores: Relación con el tránsito vehicular, contaminación atmosférica y sonora, producción de residuos sólidos y horarios de funcionamiento.
Se determinará un Régimen Especial de Incentivos para el Área y sus Bienes Catalogados.

7 APH51) (derogado)

8 APH51) Normas Particulares

8.1. APH51) Aféctense las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14, y Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21, a Área APH 51, Zona 1 del Código Urbanístico, para las que será de aplicación lo establecido en el artículo 4.2.1 Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no sujetos a Protección Especial del Área APH 51. No serán de aplicación las disposiciones de los artículos 6.4.2 y 6.4.3 del Código Urbanístico.

8.2. APH51) Los titulares de dominio de las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14 y Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21, quedan obligados a la construcción de una sede universitaria en el perímetro delimitado por la Ley 2.972 como Distrito Tecnológico, en un plazo de 48 meses contados desde la promulgación de la Ley 4.980, como así también quedan obligados a la construcción de una institución educativa pública para niños de 0 a 3 años en la Comuna 4 para por lo menos cien alumnos en el mismo plazo. Los titulares se obligan a celebrar con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el correspondiente Convenio Urbanístico en donde se establezcan las contraprestaciones y demás cargos.

3.7.39. *APH53 – Floresta*
1 APH53) Carácter: Ámbito de valor histórico ambiental, entorno a la Estación Floresta, compuesto por edificios de diversas tipologías localizados en el casco fundacional de Floresta. Dentro de un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con

referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

2 APH53) Delimitación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos N° 3.7.39a.

3 APH53) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1.000m² de superficie.

4 APH53) Obligación de Proteger:

4.1 APH53) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.39b), y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta.

4.1.1 APH53) Protección edilicia

4.1.1.1 APH53) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, que se encuentra incluido en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Título 9.

4.1.2 APH53) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH53) Niveles de calidad ambiental

4.1.2.1.1 APH53) Nivel 3 Ámbito Potencial
El Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público, según se indica en el Plano N° 3.7.39b).

4.1.2.2 APH53) Grados de intervención ambiental

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

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas.
Las marquesinas arquitectónicas existentes no podrán ser utilizadas como soporte de cartelería publicitaria y/o identificatoria del local comercial.

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

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

No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: En las fachadas del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en planta baja. Deberán estar encuadrados en los vanos.

Los anuncios deberán ser del tipo de letras sueltas, que no superen los cinco (5) centímetros de espesor.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujarán los perfiles del edificio.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios salientes, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre fachadas y techos de los edificios.

e) Forestación: Los ejemplares de especies arbóreas existentes deberán conservarse.

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

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar. Toda reposición y renovación de las especies existentes se hará sobre la base de criterios paisajísticos e históricos.

Los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales incluidas en este registro.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido. Los ejemplares deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas deberán buscar la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de los edificios catalogados o la de los edificios que tipológicamente consoliden el conjunto.

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

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

La iluminación nocturna de las fachadas no deberá ser agresiva con relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante.

La señalización se limitará a lo imprescindible, evitando su proliferación y suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

Cuadro de Tipologías APH Floresta Escultura “La Columna de la Vida” Autor Antonio Pujía (Ciudadano Ilustre de Bs. As. y vecino de Floresta), Plaza Vélez Sársfield Av. Avellaneda / Chivilcoy / Bogotá / Bahía Blanca - Mástil Central de la plaza Vélez Sársfield (Ver Ley Nº 4.975, Art. 5º).

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

4.2 APH53) Protección general

4.2.1 APH53) Normas para Obras en Baldíos o en Edificios no Sujetos a Protección Especial

Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, se regirán por las siguientes normas de edificabilidad:

a) Carácter: Zona destinada al uso residencial predominante con una densidad media y media–baja, conformada por viviendas individuales y colectivas.

b) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

c) Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.

d) H Máxima: nueve (9) metros por encima de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado de cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve (9) metros y con un plano límite horizontal a doce (12) metros de la cota de la parcela.

e) F.O.S.: Se podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.O. y la L.F.I.

Por debajo de la cota de la parcela se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la misma, salvo las limitaciones del Título 6 del Código Urbanístico.

f) Espacio urbano: se considera a partir de la cota –3,50m.

5 APH53) Usos

5.1 APH53) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, el Organismo Competente efectuará el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH53) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, se permite:
Residencial:
- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.
- Hogar de niños, niñas y adolescentes.
- Residencial para personas mayores (sólo sobre avenidas).

Comercial:
- Antigüedades, objetos de arte (sólo sobre avenidas).
- Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar (sólo sobre avenidas).
- Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Farmacia hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Herboristería hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Florería y plantas de interior hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación (sólo sobre avenidas).
- Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Óptica, fotografía hasta 200m2
- Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200m2
- Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería hasta 200m2
- Quiosco
- Santería, artículos de culto y rituales hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines (sólo sobre avenidas).
- Vidrios y espejos hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración (sólo sobre avenidas).

Servicios:

- Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria (sólo sobre avenidas).
- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 100m2 y sobre avenidas.
- Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 100m2 y sobre avenidas.
- Estudios profesionales hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2
- Personales directos en general hasta 100m2 y sobre avenidas.
- Casa de cambio-agencia de seguros hasta 100m2 y sobre avenidas.
- Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales mutuales, gremiales o de bien público hasta 500m2 y sobre avenidas.
- Policía (comisaría)
- Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:

- Hotel boutique referencia C.
- Albergue turístico, hostel referencia C.
-. Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:

- Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2
- Casa de cuidados paliativos referencia C.
- Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Centro médico u odontológico (sólo sobre avenidas).
- Servicio médico u odontológico de urgencia (sólo sobre avenidas).
- Institutos sin internación (sólo sobre avenidas).
- Vacunatorio hasta 50m2

Educación:

- Jardín maternal privado referencia C.
- Escuela infantil privado referencia C.
- Jardín de infantes privado referencia C.
- Jardín maternal estatal.
- Escuela infantil estatal.

- Jardín de infantes estatal.
- Escuela primaria privada referencia C.
- Escuela primaria estatal.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.
- Institutos de enseñanza (sólo sobre avenidas).

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

- Centro cultural Clase A referencia C.
- Galería de arte hasta 200m2
- Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- Biblioteca local
- Clubes de barrio
- Gimnasio hasta 200m2 y sobre avenidas.
- Locales de Culto referencia C.

Transporte

- Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
- Estación terminal de subterráneo referencia C.
- Estación terminal de tren suburbano referencia C.

Sobre la Avenida Avellaneda se permiten los usos correspondientes al Área de Mixtura de Usos del Suelo A (2), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.3 APH53) No se admitirán en el polígono la localización de los siguientes usos: “Fabricación de productos textiles” (ClaNAE 171, 1711.1, 1711.3, 1711.4, 1712.0, 172, 1721, 1721.0, 1722, 1722.0, 1723, 1723.0, 1729, 1729.0, 173, 1730, 1730, 1730.1, 1730.2, 1730.9), “Fabricación de prendas de vestir, terminación y teñido de pieles” (ClaNAE 181, 181.1, 181.11, 181.12, 181.13, 181.19, 181.2, 181.20, 182, 1820) y “Curtido y terminación de cuero, Fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y de sus partes” (ClaNAE 191, 1912, 1920, 1920.1, 1920.2, 1920.3).

6 APH53) Incentivos

Las eximiciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo con la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH53 FLORESTA

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje hasta
Estructural	> de 60 años	55
Estructural	£ de 60 años	50
Cautelar	> de 60 años	40
Cautelar	£ de 60 años	30

El tributo a eximir comprende Alumbrado, barrido y limpieza, Contribución territorial y Pavimentos y aceras.

7 APH53) (derogado)

3.7.40. *APH 54 - Conjunto Barraca Peña*

1 APH 54) Carácter:

Conjunto testimonial de la arquitectura productiva y comercial del siglo XIX, conformado por el edificio conocido como “La Lanera”, “Almacén o Pulpería” y los muros que delimitan el sector donde se enterró el hallazgo arqueológico del galeón español de final del siglo XVII – principios del siglo XVIII. El sistema se completa con el “Puente Barraca Peña” y la “Estación Barraca Peña”.

2 APH54) Delimitación: según Plano N° 3.7.40

3 APH54) Estructura parcelaria: no se admite subdivisión parcelaria 4 APH 54) Obligación de proteger

4.1 APH 54) Protección Especial: los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.40

Zona 1

Delimitación: Comprende los edificios conocidos como “La Lanera”, “Almacén o Pulpería” y los muros que delimitan el sector donde se enterró el hallazgo arqueológico del galeón español, según Plano N° 3.7.40

4.1.1 APH 54) Protección Edilicia:

Los edificios de valor patrimonial indicados en el Plano N° 3.7.40, admiten los grados de intervención especificados en la normativa de edificación y que son permitidos para el nivel de protección Estructural.
Tipología: No se admitirán nuevas construcción.

4.2 APH54) Protección General:
Zona 2
Delimitación: comprende el sector administrativo, social y cultural de la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR), según Plano N° 3.7.40.
Tipología edilicia: Se admitirán edificios de perímetro libre y perímetro semi libre.
F.O.S.: Área edificable según plano.
Plano Límite = veintiún metros (21m) a contar de la cota a determinar por el Organismo Competente.
H máxima: no aplica
La volumetría propuesta debe guardar relación con las características del entorno, teniendo en cuenta las alturas de los edificios preexistentes y la cercanía con el sector donde se emplaza el galeón recuperado.

5 APH54) Usos: Se admitirán usos administrativos, cultural, esparcimiento, educación y gastronomía. Para otros usos el Consejo determinará la pertinencia de su localización.

6APH 54) Publicidad, marquesinas y toldos: Serán de aplicación las normas para edificios catalogados.

3.7.41. APH 47 Barrio Los Andes:
1 APH 47) Carácter: Conjunto de viviendas colectivas que posee un gran espacio central y patios secundarios de tratamiento homogéneo pero individualizado. Es un fragmento urbano indisoluble integrado en el tejido de la ciudad con características ambientales de interés e identidad.

2 APH 47) Delimitación: ejes de las calles Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 3.7.41.a.

3 APH 47) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión parcelaria.

4 APH 47) Obligación de proteger:

4.1 APH 47) Protección Especial: El inmueble y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.41.b, y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 47: Conjunto Barrio los Andes.

4.1.1 APH 47) Protección edilicia

4.1.1.1 APH 47) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH 47, Conjunto Barrio los Andes, Anexo II Listado de Inmuebles Catalogados, se consigna el nivel de protección especial para el conjunto, calificado en Estructural (E) de acuerdo al Título 9 del cuerpo principal. El grado de intervención se determinará por aplicación de lo establecido en el Título 9 del cuerpo principal, de acuerdo al Nivel de Protección consignado en las respectivas fichas de catalogación.

Sección	Manzana	Parcela	Denominación	Protección
047	164	000	Conjunto Barrio Los Andes	E

4.1.2 APH 47) Protección Ambiental

4.1.2.1 APH 47) Protección Ambiental – Ámbito Consolidado: El Organismo Competente sólo podrá autorizar intervenciones de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo, según se indica en el Plano N° 3.7.41.b.

4.1.2.2 APH 47) Grados de intervención ambiental

a) Aceras y calzadas: Se deben mantener las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcárea de 9 panes de 20 x 20 cm color amarillas y con guarda perimetral en color rojo quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Todo proyecto de nuevos materiales de aceras deberá contar con el dictamen favorable del Consejo y el Organismo Competente en materia de Patrimonio Edilicio. Se conservarán los empedrados existentes en las calzadas: Leiva N° 4201/4299 esquina Rodney N° 101/199, esquina Concepción Arenal N° 4202/4300, esquina Guzmán N° 110/200, debiendo los mismos ser repuestos en caso de reparación y/o deterioro por los organismos competentes.
b) Marquesinas: Se prohíbe la instalación de marquesinas.
c) Toldos: No se permite la construcción ni instalación de toldos.
d) Publicidad: Solo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de

la actividad solamente. Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco (5) centímetros de espesor con letras pintadas o aplicadas; cuyo color deberá ponerse a consideración de/los Organismos Competentes. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada. No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área.

e) Espacio verde interno: Deberá respetarse la morfología y diseño paisajístico del conjunto formado por los edificios catalogados y la forestación existente en el predio. Se mantendrá la superficie verde absorbente. En caso de requerirse reparaciones o renovaciones de los solados, canteros y cordones existentes, se reemplazarán por piezas de igual material y color.

f) Forestación: En el espacio público se conservará la cantidad de ejemplares arbóreos existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales. Se deben reponer los árboles en caso de pérdida de algún ejemplar. La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

g) Iluminación, señalización y sonido: Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación particularizada de edificios y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente. La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

h) Mobiliario urbano: Solo se permitirán trabajos de conservación y mantenimiento de los elementos preexistentes. Todo proyecto modificatorio deberá contar con visado previo del Organismo Competente. Disposiciones particulares: Se mantendrán las tipologías predominantes que constan en el “Cuadro de Tipologías de Mobiliario Urbano Área APH47 Conjunto Barrio Los Andes”. Todo nuevo elemento a instalarse deberá responder a un diseño integral que contemple los elementos existentes y contar con el dictamen favorable de/los Organismos Competentes.

Tipo	Fotografía	Descripción
Fuente		Fuente con revestimiento cerámico esmaltado.
Banco		Banco de ladrillo y cemento
Banco		Banco de hierro fundido y madera

i) Empresas de servicios públicos y privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo Competente.

5 APH 47) Usos

5.1 APH 47) Usos en Inmuebles Catalogados: En el inmueble incluido en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 47 Barrio Los Andes”, se autoriza el uso de “Vivienda Colectiva” y en los locales existentes ubicados en la Planta Baja se autorizan los usos admitidos según el artículo “3.2.1. Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1” del Título 3 del Código en una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados (50m2). Para otros usos el Consejo determinará la conveniencia de su localización.

6 APH 47) Incentivos: Las desgravaciones impositivas previstas en el punto 9.1.6.1.del Código Urbanístico serán otorgadas para este Área de acuerdo a la siguiente escala:

DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EL ÁREA APH 47
CONJUNTO BARRIO LOS ANDES

Niveles de Protección	Antigüedad	Porcentaje
Estructural	>de 60 años	55%

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

(Artículo 3.7.41 APH 47 Barrio Los Andes incorporado por el artículo 137 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4. ÁREAS DE ARQUITECTURA ESPECIAL.

Las Áreas de Arquitectura Especial se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

4.1.1. *AE1 – Terraza Agüero*

1 AE1) Delimitación: Esta Área queda delimitada según el Plano Nº 4.1.1.

2 AE1) Tejido: 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 noventa centímetros (0,90m) de alto.

En esta área, por encima del plano horizontal situado a nivel de la altura de fachada, se respetaran los siguientes perfiles:

2.1 AE1) Sobre la altura de fachada, el edificio tendrá un piso retirado (octavo), con un retiro de dos (2) metros de la L.O. y una altura de tres (3) metros sobre esta nueva altura puede haber un parapeto de un (1) metro

2.2 AE1) Por encima del piso anterior habrá otro piso (noveno) retirado dos (2) metros respecto del plomo inferior y de una altura total de tres (3) metros que puede estar coronado de un parapeto de un (1) metro de alto.

2.3 AE1) Las construcciones complementarias: Casilla de máquinas, tanque y llegada de escaleras no sobrepasaran 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 esta Área, 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, solo se permiten salientes cerradas, cuyo avance máximo respecto a la L.O. es de sesenta centímetros (0,60m) debiendo apartarse por lo menos tres (3) metros de los ejes divisorios de la parcela y del encuentro de las L.O. que concurren a las esquinas.

A las construcciones complementarias se asignará un cuidadoso tratamiento, alternando los bloques necesariamente macizos de las mismas, con estructuras transparentes, para obtener un conjunto cuya vista, como coronamiento, resulte agradable y armonice con el resto de los edificios.

Los proyectos serán sometidos a estudio y aprobación del Organismo Competente.
Queda prohibida la construcción de edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE1) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.2. *AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría*
1 AE2) Delimitación: Este Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 4.1.2.

2 AE2) Tejido: La altura de fachada a plomo sobre la L.O. de la calle Echeverría, la Av. Cabildo y la Av. Juramento, será de doce metros con ochenta centímetros (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° 4.1.2).
Encima de la altura de doce metros con ochenta centímetros (12,80m) puede haber baranda metálica.
En esta Área se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de seis (6) metros del plomo de esta, solo con construcciones auxiliares, a saber: Conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras. Estas construcciones requerirán aprobación especial.

3 AE2) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.3. *AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca*
1 AE3) Delimitación: Esta Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos Nros. 4.1.3 a) y 4.1.3 b).

2 AE3) Tejido: 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 el Organismo Competente para cada cuadra.
Las parcelas con frente a las calles transversales a este Área (Av. Pte. Roque Sáenz Pena y Av. Pte. Julio A. Roca) quedan incorporadas al régimen del mismo en la extensión que se indica en los Planos N° 4.1.3 a) y 4.1.3 b).
La edificación podrá rebasar el plano horizontal a nivel de la altura permitida para la fachada principal, sin exceder un Plano Límite distante seis (6) metros de ese plano horizontal y

manteniéndose debajo de otro, inclinado cuarenta y cinco grados (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 Organismo Competente.

Del perfil descripto solo podrán sobresalir cornisas, molduras, elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código de Edificación y parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de altura sobre el respectivo solado.

El plano límite solo podrá ser rebasado, manteniéndose debajo del plano inclinado a cuarenta y cinco grados (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 nueve (9) metros 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 al Organismo Competente.

  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 enlu-cidos 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 Organismo Competente, prohibiéndose la pintura para muros.

- Salientes: El balcón, que en toda la longitud del frente debe construirse a la altura de ocho (8) metros, 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 Organismo Competente.

  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 ocho (8) metros 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 Área queda prohibido construir edificios de perímetro libre.

3 AE3) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.4. *AE4 – Circuito de interés turístico La Boca*

1 AE4) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 4.1.4 Comprende:

a) La zona delimitada por las calles Rocha, Garibaldi, Gral. Gregorio Araoz 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 FFCC Gral. 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 AE4) Disposiciones Particulares:

Grado de conservación: El Organismo Competente determinará el grado de conservación a exigir en cada caso.

Sea cual fuere el grado de conservación determinado, se tenderá a mantener los rasgos característicos de la zona.

Integración Paisajística: Toda nueva edificación deberá armonizar plásticamente con los linderos e integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado. Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y escrita los materiales, textura, coloración y cualquier otro elemento significativo del mismo a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

3 AE4) 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 Organismo Competente determine la viabilidad de los trabajos a realizar y oriente al peticionante.

4 AE4) Usos y Edificabilidad

a) Las normas de constructividad del Área AE4 “Circuito de interés Turístico de la Boca”, serán las correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.0) del Código Urbanístico salvo el sector denominado Barraca Peña ubicado entre la Av. Don Pedro de Mendoza, vías del FFCC Gral. Roca y la arteria Daniel Cerri, cuya Área de base será UF. **(Subinciso a) del inciso 1 AE4) del artículo 4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca sustituido por el artículo 141 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

b) Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

4.1.5. *AE6 – Plaza Congreso*

1 AE6) Delimitación: Este Área queda delimitada según las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.5.

2 AE6) Tejido: 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 Área que corresponde a las parcelas, salvo indicación diferente en el plano”

Por encima de la altura de fachada debe construirse un cuerpo o muro retirado cuatro (4) metros del plano de la L.O. hasta alcanzar el plano límite determinado según Plano N° 4.1.5.

Del perfil descripto solo podrán sobresalir cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y con paramentos translucidos hasta un (1) metro 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 podrá sobresalir elemento alguno por encima de los Planos Limite indicados en el Plano N° 4.1.5.

En los predios de esquina expresamente marcados en el Plano N° 4.1.5 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 veinticuatro (24) metros por encima de la cota de la parcela.

(Inciso 2 AE6) del artículo 4.1.5. AE6 – Plaza Congreso sustituido por el artículo 142 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3 AE6) Usos: Los Usos se rigen por lo señalado para el APH1.

4.1.6. *AE8 – Plaza de Mayo*

1 AE8) Delimitación: El Área queda delimitada según las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.6

2 AE8) Tejido: Las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 4.1.6 y se medirán a partir de un “cero” señalado por el Organismo Competente para cada cuadra, el cual corresponderá al “nivel del cordón” más elevado.

Las parcelas con frentes a las calles transversales próximas al Área, quedan incorporadas al régimen de los respectivos Áreas en la extensión que indica el Plano correspondiente.

Por encima de la altura de fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado seis (6) metros del plomo de la L.O. (exterior en caso de pórtico) y de una altura exterior fija de cuatro (4) metros que determina un Plano Límite.

Del perfil descripto solo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y los parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto sobre los respectivos solados.

El Plano Limite 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.

Quedan prohibidos los edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE8) Usos: Los Usos se rigen por lo señalado para el APH1.

4.1.7. *AE9 – Plaza Lavalle*

1 AE9) Delimitación: Este Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 4.1.7.

2 AE9) Tejido: Las alturas reguladas para la fachada principal son las que se indican en el Plano N° 4.1.7 y se medirán a partir de un “cero” señalado por el Organismo Competente para cada cuadra, el cual corresponderá al nivel de cordón más elevado.

Las parcelas con frente a las calles transversales próximas al Área, quedan incorporadas al régimen de los respectivos Áreas en la extensión que indica el Plano correspondiente.
Por encima de la altura de la fachada deberá construirse un cuerpo o muro retirado cuatro (4) metros del plomo de la L.O. y de una altura exterior fija de tres (3) metros que determina un Plano Límite. (Ver Plano N° 4.1.7).
Del perfil descripto solo podrán sobresalir las cornisas, molduras y elementos arquitectónicos con las medidas establecidas en el Código Urbanístico y en la normativa de edificación y los parapetos translucidos hasta un metro y veinte centímetros (1,20m) de alto sobre el respectivo solado.
El Plano Limite 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.
Quedan prohibidos los edificios de perímetro libre en esta Área.

3 AE9) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.8. *AE13 – Aceras cubiertas con pórticos*

1 AE13) Delimitación: 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;

2 AE13) Pórticos:

a) Compensación por ejecutar pórticos sobre aceras: Donde sea obligatorio construir pórticos sobre aceras, el P.E. 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 el Código Urbanístico. Sobre el plano de la L.O. exterior solo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.

b) Tipos de pórtico. Lineamientos generales de las fachadas: El Organismo Competente 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 aporticamiento 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 sesenta centímetros (0,60m). El Organismo Competente, 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 P.E. suministrará gratuitamente los datos que sobre el proyecto oficial de pórticos soliciten los interesados.

3 AE13) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4)

4.1.9. *AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino*

1 AE14) Delimitación: Este Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y los Planos N°4.1.9 a), b), c), d), e), f1), f2) y f3).

2 AE14) Tejido:

a) Alturas fijas: La edificación entre medianeras frentista al tramo de avenidas alcanzará la altura fija de treinta y ocho (38) metros (treinta y ocho metros) medida a partir del punto más alto de cada cuadra sobre la Línea Oficial Interior (L.O.I.) de la acera cubierta con pórtico o de la Línea Oficial (L.O.) cuando no exista éste. El Organismo Competente 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.

b) Volumen edificable máximo: El volumen edificable cuya altura fija se establece en el inciso a) anterior deberá quedar contenido dentro de los espacios marcados en planta en el Plano N° 4.1.9.

En el resto de la manzana se aplicará la totalidad de los parámetros fijados por el Área de Edificabilidad correspondiente, salvo que el edificio adyacente tengan protección patrimonial, en cuyo deberá consultar ante el Organismo Competente de conformidad al artículo 9.1.1.1 del Código Urbanístico.

c) Aporticamiento: La formación de acera cubierta con pórtico obedecerá a las normas del Área AE13 del artículo 4.18 anterior, que deberán cumplirse aun cuando se trate de edificación entre medianeras que desechara la autorización del Gobierno para edificar por encima del pórtico. El Organismo Competente determinara en cada caso particular el tipo de pórtico (recova, galería, pérgola o similar) de modo que se mantenga la acera aporticada sin solución de continuidad en cada cuadra.

d) Muros divisorios y patios interiores visibles: Cuando se construyan nuevos edificios, se transformen, amplíen, reformen o reconstruyan los edificios existentes sobre elevando 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 Organismo Competente los planos de elevación correspondientes, antes de realizar las obras pertinentes.

2 AE14) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

4.1.10. *AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena*

1 AE16) Delimitación: Comprende las manzanas circundadas por los ejes de las calles Florida, Paraguay, Reconquista y Viamonte.

2 AE16) Carácter: Ámbito de preservación de valores arquitectónicos, históricos y culturales así como costumbristas de rasgos definidos, destacándose los conjuntos de grandes tiendas y galerías, carácter este que se mantiene a través de las distintas etapas de crecimiento de nuestra Ciudad y debe ser preservado.

3 AE16) Zonificación: El Área se subdivide en tres zonas conforme indica el Plano N° 4.1.10:
Zona 1: Delimitada por los ejes de las calles Florida, Paraguay, San Martin y Viamonte.
Zona 2: Delimitada por los ejes de las calles San Martin, Paraguay, Reconquista y Av. Córdoba.
Zona 3: Delimitada por los ejes de las calles San Martin, Av. Córdoba, Reconquista y Viamonte.

4 AE16) Estructura parcelaria: El Área 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 AE16) Contralor del patrimonio edilicio: Estará a cargo de la Comisión Técnica Permanente para la preservación de Zonas Históricas (Decreto N° 1.521/1979, B.M. N° 16.002), de acuerdo con las siguientes previsiones:

5.1 AE16) 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 AE16) Tratamiento arquitectónico y constructivo integral: Determinado por la Comisión, la conservación exigida se tenderá a conservar fachadas, patios, espacios y recintos con autentico carácter, manteniendo los materiales de origen según su estado y contemplando, en caso de deterioro, la posibilidad de su reemplazo por otros de iguales o similares características. La restitución y conservación de fachadas exteriores y/o interiores, deberá ser realizada en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente.
Cualquier proyecto con fines de transformación, reforma o reconstrucción, deberá conservar, y si es preciso restituir o restaurar todas las fachadas existentes visibles desde las vías públicas y centros de manzanas, liberándolas –si es el caso– de todo aditamento (marquesinas, carteleras, signos y cualquier otro elemento que oculte o desfigure parte de las fachadas originales), pudiéndose admitir únicamente cuando tales aditamentos, existentes o nuevos a construir, se integren en el diseño de las referidas fachadas y coronamiento de edificios, para lo cual deberá presentarse ante la Comisión Técnica planos generales a escala 1:50 y detalles a escala 1:20, a fin de obtener su aprobación ,previo el trámite del permiso de construcción.

5.3 AE16) Englobamiento parcelario: El englobamiento de parcelas previsto en el ítem 4 requerirá en cada caso el estudio previo de la Comisión.

6 AE16) Normas Urbanísticas para obra nueva:

6.1 AE16) Morfología edilicia: Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose únicamente nuevas construcciones con fachadas y sobre la Línea Oficial de medianera a medianera y con altura limitada.

6.2 AE16) Disposiciones particulares para cada zona

6.2.1 AE16) Zona 1
Solo se admiten edificios entre medianeras;
H máxima: dieciséis (16) metros medidos a partir del punto más alto de la manzana y coincidente con la Línea Oficial.

Área edificable: hasta diez (10) metros 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 veinticinco (25) metros de la L.O.

(Apartado 6.2.1 AE16) del artículo 4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena sustituido por el artículo 143 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.2.2 AE16) Zona 2

a) Solo se admiten edificios entre medianeras;

b) La altura de fachada queda determinada por las alturas de los edificios linderos, en caso de que estas fueran diferentes se podrá optar por cualquiera de ellas siempre que la altura máxima sea de dieciséis (16) metros 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 deben tratarse según las normas del Código Urbanístico y de la normativa de edificación.
Sobre la Av. Córdoba se adoptará igual criterio, siendo la altura máxima de veinticinco (25) metros.

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 del Título 6 del Código Urbanístico.

(Apartado 6.2.2 AE16) del artículo 4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena sustituido por el artículo 144 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7 AE16) Características de los toldos: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

8 AE16) Publicidad en la vía pública: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

9 AE16) Plazos: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

10 AE16) Documentación de trámite: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

11 AE16) Tramitación de permisos de obra: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

12 AE16) Contralor del Organismo Competente: De conformidad a lo regulado sobre esta materia en APH1.

13 AE16) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

14 AE16) Espacio para garaje: Son de aplicación todas las normas del artículo 3.11 del Código Urbanístico.

4.1.11. *AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear*

1 AE17) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos para las siguientes parcelas:

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;

2 AE17) Carácter: Los pasajes constituyen un ámbito de alta significación ambiental, ya que conforman una trama atípica dentro de la cuadricula de la Ciudad. Su carácter es predominantemente residencial de baja densidad.

3 AE17) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE17) Tipología edilicia: Solo 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 del Título 6 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = siete (7) metros permitiéndose por sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano limite horizontal a diez metros y cincuenta centímetros (10,50m). Por encima del plano límite horizontal establecido solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

   Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de tres (3) metros de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

   En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico, siendo la medida “b” de ocho (8) metros.
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.

b1) 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.

b2) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (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 AE17) 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 veinte centímetros (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 solo se permite el adoquinado.

c) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser colocados adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

d) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

e) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco la instalación de elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

f) Publicidad: No se permite.

g) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

h) Marquesinas: No se permite su colocación.

i) Forestación: No se permite en las aceras.

6 AE17) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2), salvo la Descripción Alimentación en general y gastronomía

4.1.12. *AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón*

1 AE18) Delimitación: Comprende las parcelas frentistas a la calle Ravignani entre las Avenidas Santa Fe y Luis María Campos y las parcelas frentistas a la calle Ancón desde el N° 5100 hasta las vías del FFCC Gral. Bartolomé Mitre, según se grafica en el Plano N° 4.1.12.

2 AE18) Carácter: Área de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito.

3 AE18) 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 AE18) Altura de fachada: Altura máxima de fachada sobre L.O. = once metros con sesenta centímetros (11,60m), permitiéndose por sobre dicha altura, la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros desde la L.O.

5 AE18) Plano limite horizontal: Plano límite horizontal a catorce metros con sesenta centímetros (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 tres (3) metros de altura tratado arquitectónicamente, que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

6 AE18) En todos los casos, previo al registro de los planos de obra el proyecto deberá someterse al visado del Organismo Competente, que podrá requerir la opinión de los vecinos.

7 AE18) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.13. *AE19 - Bordes de Áreas lindantes con el Área U3*

1 AE19) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 AE19) Carácter: Considerando su calidad ambiental se tendrá en cuenta su integración morfológica con el entorno.

3 AE19) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi libre de altura limitada.

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 el Organismo Competente. Podrá construirse un piso retirado a una distancia mínima de dos (2) metros desde la L.O. o L.E. por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de 14,40m y con un plano limite 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 Área de edificabilidad al que se haya superpuesto sea inferior a 14,40m se respetará lo estipulado para el Área de base.

4 AE19) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 33 para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.14. *AE20 – Entorno Centro Judicial*

1 AE20) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

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 AE20) Altura Máxima: La edificación entre medianeras en las parcelas del Área podrá alcanzar una H máxima de veinticuatro (24) metros medida a partir de la cota de parcela; por sobre dicha altura y retirada dos (2) metros de la L.O., la edificación podrá alcanzar una altura de veintisiete (27) metros por sobre dicho plano y retirado cuatro (4) metros de la L.O., se admite la construcción de un volumen superior que no supere los treinta y un (31) metros 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 Organismo Competente.

3 AE20) Superficie máxima edificable:

Se determinará en base a la ocupación del suelo permitida en el Área y las alturas máximas indicadas precedentemente.

No será de aplicación el control F.O.T.

4 AE20) Tipología Edilicia: Se admiten únicamente edificios entre medianeras. Deberán materializarse las construcciones sobre Línea Oficial sin producir retiros hasta la altura de veinticuatro (24) metros.

5 AE20) 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.

6 AE20) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Media Mixtura de Usos de Suelo A (2).

4.1.15. *AE21 – Pasaje Volta*
1 AE21) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Volta.

2 AE21) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

3 AE21) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE21) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. Se permiten retiros de frente.

4.1 AE21) Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = siete (7) metros permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano horizontal a diez metros y cincuenta centímetros (10,50m). Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.
   Todos los elementos sobresalientes mencionados anteriormente con excepción de los parapetos de azotea deberán agruparse dentro de un volumen de no más de cuatro (4) metros de altura tratado arquitectónicamente que deberá estar retirado como mínimo seis (6) metros de la L.O.

En las parcelas de equina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico, siendo la medida “b” de ocho (8) metros.

b) Normas generales de composición de fachadas

b1) Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

b2) 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.

b3) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

5 AE21) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.
Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicara en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de las L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

e) Publicidad: No se permite.

f) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

g) Marquesinas: No se permite su colocación.

6 AE21) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.16. *AE22 – Pasaje Bollini*

1 AE22) Delimitación: Este Área comprende las parcelas frentistas al Pasaje Bollini entre las calles French y José Andrés Pacheco de Melo.

2 AE22) Carácter: Conjunto urbano correspondiente a una calle cortada caracterizada por la particular relación entre su escaso ancho y la altura limitada de sus edificaciones, de interesante diversidad.

3 AE22) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 AE22) Normas de edificabilidad: son las correspondientes a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B.0) con las siguientes especificaciones:
Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
No se permiten retiros de frente ni laterales.
(Inciso 4 AE22 del artículo 4.1.16. AE22 – Pasaje Bollini sustituido por el artículo 145 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5 AE22) Normas generales de composición de fachadas: Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.
No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.
Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.
No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaban la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública.

6 AE22) Disposiciones para el espacio público:

6.1 AE22) Aceras y calzadas

6.2 AE22) Marquesinas y toldos
Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

6.3 AE22) Publicidad: Solo permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.
Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; de chapa con letras pintadas, aplicadas o caladas.

Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.
Está prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias.
No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este Área ni en el espacio público del mismo.

6.4 AE22) Forestación: Se prohíbe la forestación en la totalidad del espacio público del Área.

6.5 AE22) Mobiliario urbano: Todo elemento a instalarse en la vía pública deberá contar con el dictamen favorable.

6.6 AE22) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.
Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soportes y monopostes.
Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres metros de la altura máxima de los edificios.
Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.
La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación. Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el G.C.B.A. a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos años.

6.7 AE22) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias.
En el área de la Estación el Organismo Competente considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales, como asimismo el uso peatonal exclusivo temporario de las calzadas.
No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

7 AE22) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.17. *AE23 – Pasaje Convención*

1 AE23) Delimitación: Parcelas frentistas al Pasaje Convención.

2 AE23) Carácter: El pasaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter predominantemente residencial de baja densidad.

3 AE23) Parcelamiento: Se admite el englobamiento parcelario.

4 AE23) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

4.1 Ae23) Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones de los apartados 3.1 y 3.2 del artículo 3 de las Áreas de Protección Histórica de este Anexo que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = nueve (9) metros permitiéndose sobre la H máxima la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de tres (3) metros con un plano horizontal a doce (12) metros. Por encima de dicho plano horizontal solo podrán sobresalir los tanques de agua, locales para máquina de ascensores, cajas de escalera, chimeneas, instalaciones de aire y parapetos de azotea.

   En las parcelas de esquina será de aplicación lo dispuesto por el artículo 6.4.6 del Código Urbanístico siendo la medida “b” de ocho (8) metros.

b) Normas generales de composición de fachadas

b1) Linealidad: La composición de las fachadas se hará respetando las líneas predominantes que conforman las fachadas de la cuadra.

b2) 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.

b3) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas cuidaran la armonía del conjunto en el uso de los colores y textura de los materiales. Las salientes no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

5 AE23) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de diseño contemporáneo o de estilo tratando de armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área. Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

d) Publicidad: No se permite.

e) Toldos: Se permite la colocación de toldos pero los mismos no podrán sobresalir más de treinta centímetros (0,30m) de la L.O.

f) Marquesinas: No se permite su colocación.

6 AE23) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.18. *AE24 – Gorostiaga entre Zapata y Av. Cabildo*

1 AE24) Delimitación: Según Plano N° 4.1.18.

Comprende las Parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Manzana 110 A, Sección 35 y las Parcelas 1, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Manzana 110B, Sección 35.

2 AE24) Carácter: Zona de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito. Posee edificios de valor patrimonial.

3 AE24) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas.

4 AE24) Parcelamiento: no se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

5 AE24) Normas de edificabilidad: Será de aplicación lo expresado en el artículo 6.4.2 Línea de Frente Interno del Código Urbanístico“: En todos los casos se garantiza una banda edificable mínima de dieciséis (16) metros”.

Asimismo deberá cumplir con las normas de habitabilidad establecidas en la normativa de edificación.

- Tipología edilicia: se admiten exclusivamente edificios entre medianeras.
- No se permitirán retiros de frente ni laterales.

6 AE24) Altura de fachada: La altura máxima sobre L.O. no deberá superar nueve (9) metros, pudiéndose ajustar esta un (1) metro con relación a la de sus linderos. El plano límite será coincidente con la altura máxima.

Por encima del plano límite horizontal determinado por la altura máxima establecida solo podrán sobresalir:

a) Antenas de uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases.

b) Tanque de distribución de agua, locales para sala de máquinas, caja de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azoteas y claraboyas.

c) Todos los elementos sobresalientes mencionados en el inciso b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente y no visible desde la vía pública.

7 AE24) Normas generales de composición de fachadas: Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno. Se deben utilizar materiales semejantes a los predominantes en los edificios de la cuadra.

No se permiten construcciones imitativas de estilo, permitiéndose actuaciones de diseño contemporáneo y contextual con lo existente.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente segúndesenos calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

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

8 AE24) Disposiciones para el espacio público:

8.1 AE24) Aceras y calzadas

Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse renovación de los materiales de las aceras los mismos deberán responder a un proyecto unitario.

8.2 AE24) Marquesinas y toldos

Se prohíbe la instalación de marquesinas y toldos.

8.3 AE24) Publicidad

No se admite la colocación de publicidad en los edificios ni en el espacio público.

8.4 AE24) Empresas de Servicios Públicos y Privados Solo se admitirá la colocación de cableados subterráneos. Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios, así como la colocación de estructuras de soporte y monopostes.

Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructuras de soporte y monopostes.

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.
La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.
Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el G.C.B.A. a través de los organismos correspondientes, dentro de un plazo máximo de dos (2) años.

8.5 AE24) Actividades en la vía pública e instalaciones provisorias.
No se permite la colocación de mesas y sillas en las aceras ni de otros elementos destinados a usos comerciales.

9 AE24) Usos: Los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.19. *AE25 Malasia*
1 AE25) Delimitación: Parcelas frentistas de la Calle Malasia entre Maure y Gorostiaga.

2 AE25) Carácter: El paisaje constituye un ámbito de alta significación ambiental, siendo su carácter residencial de baja densidad. 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.

3 AE25) Parcelamiento: No se admite el englobamiento parcelario.

4 AE25) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras. No se permiten retiros de frente de la Línea Oficial.
Disposiciones particulares: Se cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 que resulten de aplicación para edificios entre medianeras, con los aspectos que se detallan a continuación:

a) Altura máxima sobre L.O. = nueve (9) metros medida sobre la cota de la parcela. Se permite sobrepasar el plano de la altura máxima permitida hasta un plano limite a doce (12) metros de altura, siempre que dicha construcción esta retirada como mínimo dos (2) metros del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal.
   Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.

b) Normas generales de composición de fachadas. Las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos deben integrarse con las del entorno. No se permiten construcciones imitativas de estilo.

Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con las fachadas.

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

5 AE25) Disposiciones para el espacio público:

a) Aceras: Se mantendrán las dimensiones actuales. En caso de producirse renovación de los materiales de las aceras el mismo deberá responder a un proyecto unitario.

b) Iluminación: La iluminación del espacio público será de un diseño tal que logre armonizar y revalorizar las características ambientales y patrimoniales del área.

Los artefactos deberán ser adosados al plano de las fachadas de los edificios y/o suspendidos quedando expresamente prohibida la colocación de postes.

c) Señalización: Su diseño deberá contemplar las particularidades del sitio y se ubicará en las esquinas de cada pasaje en la intersección de la prolongación virtual de la L.O. del pasaje con la línea de cordón de la calle transversal.

d) Mobiliario: No se permite la colocación de mobiliario, entre ellos puestos de venta, cabinas telefónicas, postes, bancos, maceteros, etc., así como tampoco elementos pertenecientes a empresas de servicios públicos.

e) Publicidad: No se permite.

f) Toldos: No se permite su colocación.

g) Marquesinas: No se permite su colocación

6 AE25) Usos: los Usos se rigen por el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para las Áreas de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

4.1.20 *AE26 – Pasajes de la Ciudad*

1 AE26) Delimitación: Manzanas con al menos uno de sus lados con frente sobre los Pasajes de la Ciudad, según Plano de Edificabilidad y Usos. Se consideran Pasajes a aquellas vías con ancho igual o inferior a trece metros (13m), y no más de 5 cuadras de extensión, consignadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 AE26) Carácter: Los Pasajes de la Ciudad constituyen ámbitos de significación ambiental, para los que se requiere mantener su configuración actual, y la de su entorno, por lo que se distinguen tres situaciones diferenciadas:

- AE 26.0 – AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media
- AE 26.3- Pasajes en entornos de alta densidad

3 AE26) Edificabilidad:

3.1 AE26) Las parcelas de las manzanas con al menos uno de sus frentes sobre los Pasajes de la Ciudad, tendrán limitada su altura, según lo graficado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

- AE 26.0 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.0
- AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.1
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media: h. máx. = U.S.A.B.2
- AE 26.4 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A

3.1.1 AE26) En el caso de los pasajes de entornos de baja densidad afectados a USAB 0 correspondientes a manzanas típicas, las parcelas sin frente al pasaje tiene limitada su altura de conformidad a la Plancheta de Edificabilidad y Usos.

3.2 AE26) Es de aplicación el artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido para los pasajes correspondientes a las Unidades de Edificabilidad U.S.A.B. 1, U.S.A.B. 2, U.S.A.M. y U.S.A.A.
Para los pasajes correspondientes a las Unidades de Edificabilidad U.S.A.M. y U.S.A.A. es de aplicación el artículo 6.3 Perfil Edificable del Código Urbanístico.

4 AE26) Usos:

4.1 AE26) Usos en parcelas frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1) o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

4.2 AE26) Usos en parcelas no frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para Área frentista a dicha parcela o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

5 AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad:

Nombre Oficial	DESDE	HASTA	Sub-Grupo	Unidad de Edificabilidad
1ro DE MAYO	1801	2000	0.00	USAB 0
2 DE ABRIL	3101	3200	0.00	USAB 0
ACHEGA	2901	3000	0.00	USAB 0
ACHIRA	4901	5000	0.00	USAB 0
ACHUPALLAS	1601	1700	0.00	USAB 0
ACONCAGUA	5601	6000	0.00	USAB 0
AGUARIBAY	6701	7000	0.00	USAB 0
AGUAS BUENAS	3001	3200	0.00	USAB 0
AGUIRRE, JULIAN	1401	1500	0.00	USAB 0
ALBANIA	4501	4700	0.00	USAB 0
ALBARRACIN	1401	1500	0.00	USAB 0
ALBARRACIN DE SARMIENTO, PAULA	3301	3500	0.00	USAB 0
ALEMANIA	2701	2800	0.00	USAB 0
ALFARERO	4101	4200	0.00	USAB 0
ALICANTE	1901	2000	0.00	USAB 0
ALMAGRO	1601	1700	0.00	USAB 0
ALMEIRA, HILARIO de	5001	5100	0.00	USAB 0
ALPATACAL	6301	6700	0.00	USAB 0
ALTA GRACIA	3101	3600	0.00	USAB 0
ALVAREZ DE ACEVEDO, TOMAS	1801	1900	0.00	USAB 0
ALVAREZ, AGUSTIN	4701	5200	0.00	USAB 0
ALVEAR, EMILIO, de	4801	4900	0.00	USAB 0
AMAMBAY	3501	3600	0.00	USAB 0

AMBERES	701	900	0.00	USAB 0
ANDALUCIA	3301	3500	0.00	USAB 0
ANDORRA	7401	7600	0.00	USAB 0
ANKARA	5401	5500	0.00	USAB 0
ANTOFAGASTA	5201	5300	0.00	USAB 0
APULE	1601	1700	0.00	USAB 0
ARAOZ ALFARO, GREGORIO, DR	201	500	0.00	USAB 0
ARATA, PEDRO N.	1501	1600	0.00	USAB 0
ARCAMENDIA	663	800	0.00	USAB 0
ARGELIA	2701	2800	0.00	USAB 0
ARIEL	2501	2600	0.00	USAB 0
ARIZONA	4701	4800	0.00	USAB 0
AROLAS, EDUARDO	2101	2200	0.00	USAB 0
AROMO	4801	4900	0.00	USAB 0
ARQUIMEDES	2101	2500	0.00	USAB 0
ARRIOLA	101	300	0.00	USAB 0
ARROTEA	601	1100	0.00	USAB 0
ASIA	1401	1500	0.00	USAB 0
AYUI	6801	7000	0.00	USAB 0
AZCUENAGA, DOMINGO DE	2951	3000	0.00	USAB 0
BACH, JUAN SEBASTIAN	4401	4500	0.00	USAB 0
BACON	4801	5500	0.00	USAB 0
BAHÍA	1701	1800	0.00	USAB 0
BALTORE, JOSE R.	6901	7000	0.00	USAB 0

BARCELONA	2801	2900	0.00	USAB 0
BASUALDO	2101	2300	0.00	USAB 0
BATEMAN, J. F.	2901	3100	0.00	USAB 0
BAUZA, FRANCISCO	2201	2900	0.00	USAB 0
BECHER, EMILIO	2301	2400	0.00	USAB 0
BEETHOVEN	3401	3600	0.00	USAB 0
BELFAST	2601	2800	0.00	USAB 0
BELGICA	2301	2400	0.00	USAB 0
BELL VILLE	1201	1300	0.00	USAB 0
BERMUDEZ, ANTONIO	1401	1500	0.00	USAB 0
BERMUDEZ, JORGE	1601	1700	0.00	USAB 0
BERNAL	601	700	0.00	USAB 0
BERNARDI, Conscripto	601	700	0.00	USAB 0
BERTHELOT	3301	3600	0.00	USAB 0
BERUTI, ARTURO	4201	4500	0.00	USAB 0
BEYROUTH	4901	5000	0.00	USAB 0
BIANCHI, ANDRES	7401	7500	0.00	USAB 0
BOERI, JUAN A.	1101	1200	0.00	USAB 0
BOGOTA	4101	4500	0.00	USAB 0
BOLONIA	5301	5500	0.00	USAB 0
BOMBAY	2201	2300	0.00	USAB 0
BONORINO, MARTINIANO	3001	3200	0.00	USAB 0
BOQUERON	7251	7300	0.00	USAB 0
BOSTON	2601	2800	0.00	USAB 0

BRAILLE, LUIS	5301	5800	0.00	USAB 0
BROWN, FRANK	1701	1800	0.00	USAB 0
BUERAS	101	400	0.00	USAB 0
BULGARIA	4201	4400	0.00	USAB 0
CABALLITO	1401	1500	0.00	USAB 0
CACHEUTA	901	1000	0.00	USAB 0
CACIQUE	2501	2700	0.00	USAB 0
CALAZA, JOSE MARIA	1401	1600	0.00	USAB 0
CALDEN	801	1000	0.00	USAB 0
CALFUCURA	2701	2900	0.00	USAB 0
CALINGASTA	1801	1900	0.00	USAB 0
CALOU, JUAN P.	5201	5500	0.00	USAB 0
CAMOATI	5501	5600	0.00	USAB 0
CAMPOS SALLES	1901	2000	0.00	USAB 0
CANADA	4801	5000	0.00	USAB 0
CAÑADA DE GOMEZ	701	800	0.00	USAB 0
CAPERUCITA	1101	1200	0.00	USAB 0
CARBALLIDO, JOSE E.	6301	6400	0.00	USAB 0
CARICANCHA	1101	1300	0.00	USAB 0
CAROYA	2101	2300	0.00	USAB 0
CARRANZA, CARLOS	4801	5000	0.00	USAB 0
CASACUBERTA	3101	3200	0.00	USAB 0
CASCO	101	400	0.00	USAB 0
CASCO, HORACIO, Dr.	4401	4500	0.00	USAB 0

CASTELAR, EMILIO	701	900	0.00	USAB 0
CASTELLANOS, JOAQUIN	4701	5100	0.00	USAB 0
CASTILLO, JUAN DEL	1301	1400	0.00	USAB 0
CASTRO, JUAN de	1401	1600	0.00	USAB 0
CASTRO, ROSALIA DE	4601	4800	0.00	USAB 0
CATANIA	5401	5700	0.00	USAB 0
CATRIEL	3501	3600	0.00	USAB 0
CAYASTA	3201	3400	0.00	USAB 0
CENTENARIO	101	200	0.00	USAB 0
CERRILLOS	1901	2000	0.00	USAB 0
CHAGAS, CARLOS	2601	2800	0.00	USAB 0
CHAJARI	4401	4700	0.00	USAB 0
CHASSAING, JUAN	1	100	0.00	USAB 0
CHECOSLOVAQUIA	4301	4500	0.00	USAB 0
CHICOANA	2001	2100	0.00	USAB 0
CHILAVERT, MARTINIANO, CORONEL	3401	3500	0.00	USAB 0
CHINA	4001	4100	0.00	USAB 0
CHIRIGUANOS	4501	4600	0.00	USAB 0
CHUMBICHA	3201	3300	0.00	USAB 0
CISNE	4001	4100	0.00	USAB 0
CISNEROS, Virrey	1601	1700	0.00	USAB 0
CIUDAD DE SABADELL	301	400	0.00	USAB 0
COGHLAN, JUAN M.	4501	4800	0.00	USAB 0
COLIGUE	2901	3000	0.00	USAB 0

COLIQUEO	2001	2300	0.00	USAB 0
COLOMBO LEONI EDUARDO	1401	1500	0.00	USAB 0
COLUMBIA	4901	5000	0.00	USAB 0
CONI, EMILIO R, DR.	3201	3300	0.00	USAB 0
COOPERACION	2501	2600	0.00	USAB 0
COPAHUE	2001	2100	0.00	USAB 0
CORREGIDORES	1501	1600	0.00	USAB 0
CORTES, GERONIMO	701	800	0.00	USAB 0
COTAGAITA	1801	1900	0.00	USAB 0
COTOCOLLAO	1301	1400	0.00	USAB 0
COUTO, MIGUEL	2601	2800	0.00	USAB 0
CRAINQUEVILLE	2101	2300	0.00	USAB 0
CRUZ DEL EJE	2101	2200	0.00	USAB 0
CUERVO, RUFINO J.	2601	2700	0.00	USAB 0
CUNEO, FRANCISCO	2401	2800	0.00	USAB 0
CUNNINGHAME GRAHAM, ROBERTO	1101	1200	0.00	USAB 0
CURA BROCHERO	5551	5600	0.00	USAB 0
CURATELLA, PABLO MANES	1901	2000	0.00	USAB 0
CURITYBA	5101	5200	0.00	USAB 0
CURUZU CUATIA	2401	2600	0.00	USAB 0
CUYO	2201	2300	0.00	USAB 0
DA VINCI, LEONARDO	2001	2400	0.00	USAB 0
DAGUERRE	4801	4900	0.00	USAB 0
DAMIANOVICH, ELEODORO, Dr.	3301	3400	0.00	USAB 0

D'AMICIS, EDMUNDO	4701	4800	0.00	USAB 0
DANTAS, JULIO S.	3301	3400	0.00	USAB 0
DE LA ECONOMIA	6001	6200	0.00	USAB 0
DE LA MISERICORDIA	5501	5600	0.00	USAB 0
DE LA TECNICA	5301	5600	0.00	USAB 0
DE LAS GARANTIAS	1101	1300	0.00	USAB 0
DE SIMONE, VICENTE	5401	5500	0.00	USAB 0
DEL BUEN ORDEN	1201	1300	0.00	USAB 0
DEL COLEGIO	6301	6400	0.00	USAB 0
DEL PARQUE	1201	1300	0.00	USAB 0
DELAMBRE	4401	4800	0.00	USAB 0
DESAGUADERO	2401	2500	0.00	USAB 0
DESEADO	5201	5300	0.00	USAB 0
DIAMANTE	2701	2800	0.00	USAB 0
DIEZ DE MEDINA, CLEMENTE	1301	1500	0.00	USAB 0
DON CRISTOBAL	4001	4100	0.00	USAB 0
DON SEGUNDO SOMBRA	1601	1900	0.00	USAB 0
DUARTE, JUAN PABLO	4701	5200	0.00	USAB 0
DUMAS, ALEJANDRO	1801	2000	0.00	USAB 0
ECHAGUE, CARLOS, ING.	1201	1400	0.00	USAB 0
ECHEVARRIA, VICENTE A. DE	5301	5600	0.00	USAB 0
EL ARTESANO	1101	1300	0.00	USAB 0
EL CEIBO	2301	2400	0.00	USAB 0
EL CERRO	3401	3500	0.00	USAB 0

EL CHASQUE	6501	6600	0.00	USAB 0
EL FOGON	4301	4500	0.00	USAB 0
EL FUERTE	4601	4700	0.00	USAB 0
EL GAUCHO	5801	5900	0.00	USAB 0
EL METODO	1801	2000	0.00	USAB 0
EL MISIONERO	2301	2400	0.00	USAB 0
EL NENE	1801	2100	0.00	USAB 0
EL PAMPERO	2601	2700	0.00	USAB 0
EL QUIJOTE	2501	2700	0.00	USAB 0
EL RANCHO	5901	6000	0.00	USAB 0
EL RECADO	5901	6000	0.00	USAB 0
EL SERENO	301	400	0.00	USAB 0
EL TALA	1401	1600	0.00	USAB 0
EL TROVADOR	3001	3200	0.00	USAB 0
EL ZONDA	1601	1700	0.00	USAB 0
ENCINA, CARLOS	501	800	0.00	USAB 0
EPECUEN	4701	5200	0.00	USAB 0
ERASMO	7301	7500	0.00	USAB 0
ESCRIBANO	1	100	0.00	USAB 0
ESPINILLO	1401	1500	0.00	USAB 0
ESPRONCEDA	2501	2800	0.00	USAB 0
ESQUEL	1901	2000	0.00	USAB 0
ESQUINA	2401	2700	0.00	USAB 0
ESTONIA	2101	2200	0.00	USAB 0

EUCLIDES	4801	5000	0.00	USAB 0
EZEIZA, GABINO	2701	2800	0.00	USAB 0
FADER, FERNANDO	6001	6200	0.00	USAB 0
FARADAY	1401	1600	0.00	USAB 0
FECUNDIDAD	3601	3700	0.00	USAB 0
FERNANDEZ BLANCO	2001	2100	0.00	USAB 0
FERNANDEZ ESPIRO DIEGO	2301	2500	0.00	USAB 0
FERREYRA, ANDRES	3500	3600	0.00	USAB 0
FERREYRA, ANDRES	3501	3601	0.00	USAB 0
FERROCARRIL	6301	6400	0.00	USAB 0
FINLANDIA	1311	1400	0.00	USAB 0
FLORESTA	401	500	0.00	USAB 0
FONTANA, LUIS JORGE CORONEL	4401	4500	0.00	USAB 0
FRANCO	2801	2900	0.00	USAB 0
GAITAN, LUIS	1401	1500	0.00	USAB 0
GALENO	5301	5400	0.00	USAB 0
GALLEGOS	3401	3600	0.00	USAB 0
GARCIA DEL RIO	4801	4870	0.00	USAB 0
GARCIA, CEFERINO, AGENTE	2101	2200	0.00	USAB 0
GENA	501	600	0.00	USAB 0
GENOVA	3201	3400	0.00	USAB 0
GIBRALTAR	5301	5500	0.00	USAB 0
GODOY, RUPERTO	701	800	0.00	USAB 0
GOMEZ SOMAVILLA, JOAQUIN	2001	2100	0.00	USAB 0

GOMEZ, INDALECIO	2401	2600	0.00	USAB 0
GONZALES CHAVES, ADOLFO	201	300	0.00	USAB 0
GONZALEZ CATAN	4501	4800	0.00	USAB 0
GONZALEZ, AGUSTIN, ING.	2201	2300	0.00	USAB 0
GONZALEZ, ROQUE	1301	1400	0.00	USAB 0
GORDILLO, JOSE O., CNEL.	2001	2100	0.00	USAB 0
GOYA	301	500	0.00	USAB 0
GRANADA, NICOLAS, CORONEL	701	1000	0.00	USAB 0
GRANDOLI, MARTIN	5701	6000	0.00	USAB 0
GROUSSAC, PAUL	5301	5800	0.00	USAB 0
GUARDIA NACIONAL	2201	2300	0.00	USAB 0
GUAYMALLEN	900	1144	0.00	USAB 0
GUAYQUIRARO	501	600	0.00	USAB 0
GUIPUZCOA	901	1000	0.00	USAB 0
GUIRALDES, RICARDO	3001	3200	0.00	USAB 0
GUTIERREZ, EDUARDO	5601	5700	0.00	USAB 0
HAITI	3901	4200	0.00	USAB 0
HAWAI	3001	3100	0.00	USAB 0
HICKEN, CRISTOBAL M.	2801	3200	0.00	USAB 0
HINOJO	4701	4800	0.00	USAB 0
HUDSON, GUILLERMO	4101	4200	0.00	USAB 0
HUNGRIA	901	1300	0.00	USAB 0
IBARROLA, RODRIGO de	3101	3500	0.00	USAB 0
ICALMA	2001	2100	0.00	USAB 0

INCLAN	2901	3000	0.00	USAB 0
INGENIEROS, JOSE	2601	3000	0.00	USAB 0
IRIGOYEN, SANTOS	901	1000	0.00	USAB 0
IRLANDA	1701	1800	0.00	USAB 0
ISLANDIA	5401	5600	0.00	USAB 0
JANTIN, JUAN BAUTISTA	2101	2200	0.00	USAB 0
JARAMILLO	4901	5000	0.00	USAB 0
JUANA DE ARCO	2501	2600	0.00	USAB 0
KORN, ALEJANDRO, Dr.	4101	4500	0.00	USAB 0
LA BLANQUEADA	5101	5400	0.00	USAB 0
LA CALANDRIA	2101	2300	0.00	USAB 0
LA CAPITAL	1101	1200	0.00	USAB 0
LA CONQUISTA	1001	1100	0.00	USAB 0
LA CONSTANCIA	2501	2700	0.00	USAB 0
LA CORDILLERA	1101	1300	0.00	USAB 0
LA DILIGENCIA	6201	6300	0.00	USAB 0
LA ESPIGA	2701	2800	0.00	USAB 0
LA FACULTAD	1801	1900	0.00	USAB 0
LA FONTAINE	5101	5200	0.00	USAB 0
LA FRONDA	1501	1700	0.00	USAB 0
LA GALERA	1701	1800	0.00	USAB 0
LA GLORIA	1901	2000	0.00	USAB 0
LA HUELLA	6201	6300	0.00	USAB 0
LA MAREA	1601	1700	0.00	USAB 0

LA MESOPOTAMIA	4101	4200	0.00	USAB 0
LA NIÑA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA PINTA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA SANTA MARIA	1601	1700	0.00	USAB 0
LA TRILLA	2101	2400	0.00	USAB 0
LAGOS GARCIA, LUIS	901	1000	0.00	USAB 0
LAGRANGE	1201	1300	0.00	USAB 0
LANIN	1	200	0.00	USAB 0
LAPLACE	3201	3400	0.00	USAB 0
LARROQUE DE ROFFO, ELENA	4701	4800	0.00	USAB 0
LAS COLONIAS	2101	2300	0.00	USAB 0
LAS FLORES	1	100	0.00	USAB 0
LAS PROVINCIAS	3001	3200	0.00	USAB 0
LAS TUNAS	11101	11200	0.00	USAB 0
LAURELES ARGENTINOS	5001	5100	0.00	USAB 0
LAUSANA	3301	3500	0.00	USAB 0
LEGUIZAMON, HONORIO, DR.	3701	3800	0.00	USAB 0
LEGUIZAMON, ONESIMO	7101	7500	0.00	USAB 0
LEIPZIG	4901	5000	0.00	USAB 0
LEON, BERNARDO DE	2301	2700	0.00	USAB 0
LEONES	1401	1500	0.00	USAB 0
LLORENTE	601	700	0.00	USAB 0
LOBERIA	101	200	0.00	USAB 0
LOBOS	4301	4400	0.00	USAB 0

LOGROÑO	5501	5700	0.00	USAB 0
LOMAS DE ZAMORA	2401	2500	0.00	USAB 0
LOPEZ MERINO, FRANCISCO	3801	4000	0.00	USAB 0
LOPEZ, CANDIDO	5901	6000	0.00	USAB 0
LOPEZ, JUAN PABLO	3301	3700	0.00	USAB 0
LOPEZ, VICENTE FIDEL	1801	2100	0.00	USAB 0
LOS PIRINEOS	1301	1400	0.00	USAB 0
LOS TELARES	501	600	0.00	USAB 0
LOS TERRITORIOS	2701	2800	0.00	USAB 0
LUGO	1101	1200	0.00	USAB 0
LYNCH ARRIBALZAGA, FELIX	4401	4500	0.00	USAB 0
MADERA, JUAN, Dr.	1501	1700	0.00	USAB 0
MAGDALENA	2401	2500	0.00	USAB 0
MAGNAUD, Juez	1101	1500	0.00	USAB 0
MALAGA	5501	5700	0.00	USAB 0
MALDONADO	5401	5500	0.00	USAB 0
MALHARRO, MARTIN A.	2501	2700	0.00	USAB 0
MANAGUA	5401	5500	0.00	USAB 0
MANCO CAPAC	1201	1700	0.00	USAB 0
MANZANARES	4901	5000	0.00	USAB 0
MAR DEL PLATA	901	1100	0.00	USAB 0
MARTIN FIERRO	5301	5800	0.00	USAB 0
MARTIN PESCADOR	2101	2400	0.00	USAB 0
MARTINEZ, JUAN ESTEBAN	2001	2400	0.00	USAB 0

MARTINEZ, MATEO J.	5201	5300	0.00	USAB 0
MARTINEZ, PLACIDO	2001	2100	0.00	USAB 0
MATURANA, JOSE DE	4701	5100	0.00	USAB 0
MEDANOS	1501	1600	0.00	USAB 0
MELO, Virrey	901	1000	0.00	USAB 0
MENENDEZ Y PELAYO	301	400	0.00	USAB 0
MERCADER, EMIR	4301	4600	0.00	USAB 0
MILAN	1701	1800	0.00	USAB 0
MIRAMAR	4001	4400	0.00	USAB 0
MIRIÑAY	3501	3600	0.00	USAB 0
MOCORETA	501	600	0.00	USAB 0
MOHR, ALEJANDRO	2201	2500	0.00	USAB 0
MOLINA ARROTEA, CARLOS	2801	2900	0.00	USAB 0
MONACO	4401	4600	0.00	USAB 0
MONNER SANS, RICARDO	4401	4500	0.00	USAB 0
MONTALVO, FERNANDO de	101	200	0.00	USAB 0
MONTE DINERO	1501	1600	0.00	USAB 0
MONTES, VICTORIANO E.	4301	4400	0.00	USAB 0
MONTREAL	4901	5400	0.00	USAB 0
MORRIS, WILIAM C.	3201	3300	0.00	USAB 0
MURCIA	1501	1600	0.00	USAB 0
MUTUALISMO	2501	2600	0.00	USAB 0
NACIONES UNIDAS	2701	3000	0.00	USAB 0
NAMUNCURA	2201	2400	0.00	USAB 0

NATAL	2301	2600	0.00	USAB 0
NEPPER	1001	1300	0.00	USAB 0
NEVADA	2501	2600	0.00	USAB 0
NIZA	1701	1800	0.00	USAB 0
NORUEGA	3701	3800	0.00	USAB 0
OCEANIA	1901	2000	0.00	USAB 0
OHM	2201	2300	0.00	USAB 0
OLIVOS	5601	5700	0.00	USAB 0
OLMOS, AMBROSIO	1201	1300	0.00	USAB 0
ONCATIVO	1901	2000	0.00	USAB 0
OPORTO	6101	6300	0.00	USAB 0
ORIGONE, MANUEL FELIX, TTE	701	1100	0.00	USAB 0
ORTEGA	901	1100	0.00	USAB 0
ORTIZ DE ZARATE, RODRIGO	3401	3500	0.00	USAB 0
ORTIZ, CARLOS	1001	1200	0.00	USAB 0
ORTIZ, FRANCISCO J.	6901	7000	0.00	USAB 0
ORURO	1401	1600	0.00	USAB 0
OSAKA	1201	1300	0.00	USAB 0
OSTENDE	2401	2600	0.00	USAB 0
OTTAWA	2901	3000	0.00	USAB 0
OWEN	2901	2960	0.00	USAB 0
PADRE ENRIQUE CONTARDI	3501	3600	0.00	USAB 0
PADRE FAHY	2701	2900	0.00	USAB 0
PADRE FEDERICO GROTE	601	800	0.00	USAB 0

PADRE MASSA, LORENZO BARTOLOME (ex LA GARZA)	1101	1300	0.00	USAB 0
PALLIERE, JUAN LEON	1301	1500	0.00	USAB 0
PARKER	1	100	0.00	USAB 0
PAROISSIEN	4801	4850	0.00	USAB 0
PASO DE LOS LIBRES	2401	2600	0.00	USAB 0
PAULA Y RODRIGUEZ ALVES, JOSE DE	601	1100	0.00	USAB 0
PAYRO, ROBERTO J.	1901	2000	0.00	USAB 0
PAZ Y FIGUEROA, MARIA ANTONIA de la	4501	4600	0.00	USAB 0
PAZOS, JOSE	2501	2600	0.00	USAB 0
PEHUAJO	901	1000	0.00	USAB 0
PEIPING	5101	5200	0.00	USAB 0
PEÑA, DAVID, Dr.	4101	4400	0.00	USAB 0
PEREYRA	1501	1800	0.00	USAB 0
PEREZ, JOAQUIN V., COMISARIO	3401	3500	0.00	USAB 0
PERNAMBUCO	2101	2500	0.00	USAB 0
PESTALOZZI	3401	3600	0.00	USAB 0
PILA	7301	7500	0.00	USAB 0
PILLADO	701	1200	0.00	USAB 0
PINELO, LEON	4701	4900	0.00	USAB 0
PINTO	3201	3300	0.00	USAB 0
PJE.PARTICULAR (ALT. RIVADAVIA 11080)	1	82	0.00	USAB 0
PLUS ULTRA	2701	2800	0.00	USAB 0
PLUTARCO	3001	3100	0.00	USAB 0
PODESTA, JOSE J.	2901	3000	0.00	USAB 0

PODESTA, PABLO	4401	4500	0.00	USAB 0
POLONIA	7101	7200	0.00	USAB 0
PONCE, ANIBAL	1601	1700	0.00	USAB 0
PORTILLO	1201	1300	0.00	USAB 0
POSADAS, ALEJANDRO, Dr.	2701	2800	0.00	USAB 0
POSTA DE HORNILLOS	5001	5200	0.00	USAB 0
PRIMOLI, JUAN B.	7401	7500	0.00	USAB 0
PROMETEO	3001	3200	0.00	USAB 0
PROVINCIAS UNIDAS	301	400	0.00	USAB 0
PUCH, MANUEL, Gral.	4801	4900	0.00	USAB 0
QUEBRACHO	4801	4900	0.00	USAB 0
QUEROL	901	1000	0.00	USAB 0
QUINQUELA MARTIN, BENITO	1501	1600	0.00	USAB 0
QUINTANA, JOSE DE LA	4401	4500	0.00	USAB 0
QUIROGA, HORACIO	1901	2000	0.00	USAB 0
RANQUELES	1801	1900	0.00	USAB 0
RECUERO, CASIMIRO, Tte. Cnel.	1801	1900	0.00	USAB 0
RENQUE CURA	1601	1900	0.00	USAB 0
RESURECCION	3101	3200	0.00	USAB 0
RICO, Cnel.	701	800	0.00	USAB 0
RIO COLORADO	4401	4500	0.00	USAB 0
RIO CUARTO	4101	4199	0.00	USAB 0
RIO PIEDRAS	1701	1800	0.00	USAB 0
RIO SALADO	3301	3600	0.00	USAB 0

ROCHDALE	1101	1200	0.00	USAB 0
RODRIGUEZ, PIO	5301	5400	0.00	USAB 0
ROJAS, DIEGO de	2301	2700	0.00	USAB 0
ROSARIO DE LA FRONTERA	4901	5000	0.00	USAB 0
ROUSSEAU, JUAN J.	2001	2100	0.00	USAB 0
RUBENS	4801	4900	0.00	USAB 0
RUFINO	3001	3200	0.00	USAB 0
RUMANIA	2701	2800	0.00	USAB 0
RUSIA	2701	2800	0.00	USAB 0
SALDIAS ADOLFO	2201	2300	0.00	USAB 0
SALTO	4801	4900	0.00	USAB 0
SAN ANTONIO DE ARECO	1451	1500	0.00	USAB 0
SAN FRANCISCO	1601	1700	0.00	USAB 0
SAN GINES, MANUEL DE	1901	2000	0.00	USAB 0
SANTOS VEGA	5801	5900	0.00	USAB 0
SARACHAGA	4201	4300	0.00	USAB 0
SARAVIA	2201	2500	0.00	USAB 0
SEGUIN, MARCOS	2501	2600	0.00	USAB 0
SERVET	1200	1400	0.00	USAB 0
SHAKESPEARE	4901	5000	0.00	USAB 0
SHANGHAI	2001	2200	0.00	USAB 0
SIERRA GRANDE	2601	2700	0.00	USAB 0
SILVA CAYETANO A.	1201	1300	0.00	USAB 0
SOCRATES	3001	3100	0.00	USAB 0

SOLA, MANUEL	4401	4800	0.00	USAB 0
SOLORZANO PEREIRA, JUAN DE	2701	2800	0.00	USAB 0
SORIA	5101	5200	0.00	USAB 0
SORIA EZEQUIEL	2801	2900	0.00	USAB 0
SPIKA ENRIQUE GRAL.	1501	1600	0.00	USAB 0
SPIRO, SAMUEL, CAPITAN	5601	6000	0.00	USAB 0
STEPHENSON	2801	2899	0.00	USAB 0
SUD AMERICA	1501	1600	0.00	USAB 0
SUECIA	501	600	0.00	USAB 0
SUIZA	2001	2100	0.00	USAB 0
TAFI	101	200	0.00	USAB 0
TALAVERA	5801	6000	0.00	USAB 0
TARTAGAL PJE.	5801	5900	0.00	USAB 0
THOME JUAN M.	3501	3600	0.00	USAB 0
TIERRA DEL FUEGO	2501	2600	0.00	USAB 0
TIMBUES	2001	2100	0.00	USAB 0
TOAY	3301	3500	0.00	USAB 0
TOBAS	3401	3600	0.00	USAB 0
TOKIO	2001	2100	0.00	USAB 0
TREJO NEMESIO	5001	5300	0.00	USAB 0
TRENQUE LAUQUEN	7401	7600	0.00	USAB 0
TRIESTE	4401	4550	0.00	USAB 0
UCACHA	1501	1600	0.00	USAB 0
UKRANIA	2901	3200	0.00	USAB 0

UNAMUNO, MIGUEL de	1601	1700	0.00	USAB 0
UNQUERA, BALTASAR de	1901	2000	0.00	USAB 0
VALDENEGRO	3601	3870	0.00	USAB 0
VALDERRAMA	4001	4200	0.00	USAB 0
VALDIVIA, PEDRO de	2501	2700	0.00	USAB 0
VALENCIA	2001	2100	0.00	USAB 0
VALENCIA, TOMAS	501	600	0.00	USAB 0
VARAS, JOSE PEDRO	3201	3300	0.00	USAB 0
VEDIA, ENRIQUE de	1801	2300	0.00	USAB 0
VEGA BELGRANO CARLOS	1101	1200	0.00	USAB 0
VELARDE, PEDRO	3201	3290	0.00	USAB 0
VENECIA	3101	3200	0.00	USAB 0
VENIALVO	3501	3600	0.00	USAB 0
VERDAGUER JACINTO	3501	3600	0.00	USAB 0
VERDI, JOSE	1701	1900	0.00	USAB 0
VIDAL EMERIC E.	1501	1600	0.00	USAB 0
VIDELA CASTILLO	801	900	0.00	USAB 0
VIEJOBUENO	5101	5400	0.00	USAB 0
VIGO	1101	1200	0.00	USAB 0
VILLA JUNCAL	2401	2500	0.00	USAB 0
VINCHINA	1501	1600	0.00	USAB 0
WAGNER	1001	1300	0.00	USAB 0
WILDE EDUARDO PJE.	2201	2300	0.00	USAB 0
YUGOSLAVIA	3001	3100	0.00	USAB 0

ZAPALA	1501	1600	0.00	USAB 0
ZEBALLOS, ESTANISLAO S.	4701	5700	0.00	USAB 0
ZOLA, EMILIO	5101	5200	0.00	USAB 0
ZOLEZZI, ANTONIO L.	1	300	0.00	USAB 0
ZURICH	3001	3200	0.00	USAB 0
GUAYMALLEN	901	1145	1.00	USAB 1
LANCHEROS DEL PLATA	4451	4500	1.00	USAB 1
RIO CUARTO	4100	4200	1.00	USAB 1
SERVET	1201	1399	1.00	USAB 1
ANGACO	4041	4300	2.00	USAB 2
ANTEQUERA	1701	1800	2.00	USAB 2
BACLE, CESAR H.	3801	3900	2.00	USAB 2
BALCARCE, FLORENCIO	1	100	2.00	USAB 2
BELLA VISTA	1101	1200	2.00	USAB 2
BERTRES	301	600	2.00	USAB 2
BIDEGAIN, PEDRO	4051	4400	2.00	USAB 2
BURGOS	901	950	2.00	USAB 2
CALCENA	159	600	2.00	USAB 2
CAMPOS, GASPAR	401	500	2.00	USAB 2
CANARD, BENJAMIN, DR.	1101	1200	2.00	USAB 2
CAÑUELAS	201	300	2.00	USAB 2
CIUDADELA	1200	1300	2.00	USAB 2
COLMO, ALFREDO	3701	4000	2.00	USAB 2
CORONDA	101	200	2.00	USAB 2

CRAIG	601	1000	2.00	USAB 2
DAVEL, DESIDERIO FERNANDO, DR.	501	600	2.00	USAB 2
DEL TEMPLE	2501	2800	2.00	USAB 2
DEMARIA, MARIANO	401	500	2.00	USAB 2
DEVOTO, FORTUNATO	401	600	2.00	USAB 2
DOBLAS	101	200	2.00	USAB 2
EL ALFABETO	1801	1900	2.00	USAB 2
EL MAESTRO	1	200	2.00	USAB 2
EL REFRAN	3201	3300	2.00	USAB 2
FALUCHO	101	200	2.00	USAB 2
FARADAY	1301	1400	2.00	USAB 2
FERRARI, ANTONINO M.	1101	1200	2.00	USAB 2
FERREYRA, ANDRES	3601	3700	2.00	USAB 2
GIANANTONIO, CARLOS A. DR. (ex PELUFFO, ANGEL)	3901	4000	2.00	USAB 2
GUARANI	501	600	2.00	USAB 2
HUALFIN	701	800	2.00	USAB 2
INCA	3801	3900	2.00	USAB 2
JEREZ, PEDRO de	401	500	2.00	USAB 2
KING	301	400	2.00	USAB 2
LA MAR	101	200	2.00	USAB 2
LA SELVA	4001	4100	2.00	USAB 2
LAGOS	2901	3000	2.00	USAB 2
LAS INDIAS	1001	1100	2.00	USAB 2
LEBENSOHN, MOISES	901	1100	2.00	USAB 2

LEZICA	3901	4100	2.00	USAB 2
LIBRES	101	200	2.00	USAB 2
LITUANIA	5401	5500	2.00	USAB 2
LOBERIA	1	100	2.00	USAB 2
LOPEZ ANAUT, PEDRO, DR.	4001	4100	2.00	USAB 2
LUCERO	201	300	2.00	USAB 2
MAITEN	601	670	2.00	USAB 2
MAR DULCE	301	500	2.00	USAB 2
MASON	4401	4500	2.00	USAB 2
MATORRAS	201	400	2.00	USAB 2
MOMPOX	1601	1800	2.00	USAB 2
MORSE	4301	4400	2.00	USAB 2
MUNICH	1701	1800	2.00	USAB 2
NUEVA ZELANDIA	4801	4900	2.00	USAB 2
ORURO	1001	1300	2.00	USAB 2
PAYSANDU	1	100	2.00	USAB 2
PEREZ, JOSE JULIAN	501	700	2.00	USAB 2
PJE.PARTICULAR (ALT. BENEDETTI 170)	3909	4000	2.00	USAB 2
PRUDAN, MANUEL SILVESTRE, TTE.	1251	1400	2.00	USAB 2
REPUBLICA DE INDONESIA	1	100	2.00	USAB 2
RICCIO, GUSTAVO	101	200	2.00	USAB 2
SAMPERIO, MANUEL J.	901	1000	2.00	USAB 2
SAN CARLOS	1	70	2.00	USAB 2
SAN IRENEO	101	400	2.00	USAB 2

SPEGAZZINI CARLOS	401	600	2.00	USAB 2
STHEPHENSON	2801	2900	2.00	USAB 2
TASSO	2701	2800	2.00	USAB 2
TIMBO	1801	1900	2.00	USAB 2
TOTORAL	901	1000	2.00	USAB 2
TRES LOMAS	501	700	2.00	USAB 2
TUNEZ	2501	2600	2.00	USAB 2
TURQUIA	301	500	2.00	USAB 2
URIBURU	801	900	2.00	USAB 2
VIEYRA	1901	2000	2.00	USAB 2
VILLAFAÑE, BENJAMIN	2101	2200	2.00	USAB 2
VIRREYES	3001	3100	2.00	USAB 2
YAPEYU	701	1000	2.00	USAB 2
ZAVALIA	2101	2200	2.00	USAB 2
ANASAGASTI	2001	2100	3.00	USAA
BUSCHIAZZO, JUAN A.	3001	3100	3.00	USAA
CARABELAS	201	300	3.00	USAA
DELLEPIANE, LUIS	601	700	3.00	USAA
LORA, FELIX	1	100	3.00	USAA
SAN BENITO DE PALERMO	1501	1700	3.00	USAA
SAN MATEO	3701	3800	3.00	USAA
TUPIZA PJE.	3901	4000	3.00	USAA
VIRASORO	2301	2400	3.00	USAA
VITTORIA FRANCISCO de	2301	2400	3.00	USAA

(Artículo 4.1.20 AE26 - Pasajes de la Ciudad sustituido por el artículo 146 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.1.21. *AE 27 – 9 de Julio*

1 AE 27) Delimitación: parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano. Planos Nros. 4.1.21 a, a', b, b', c, c', d, d', e, e' y f.

2 AE 27) Carácter: La superficie máxima edificable se determinará en base a la altura permitida en cada tramo y el área edificable, según indican los Planos Nros. 4.1.21 a, a', b, b', c, c', d, d', e, e' y f. Donde se admita el basamento éste se regirá por las normas del corredor en cuanto a la volumetría permitida.

No será de aplicación el control morfológico F.O.T.

La Altura Fija graficada en los planos está referida a un plano de comparación cuya cota será suministrada por el Organismo Competente en materia catastral.

3 AE 27) Disposiciones complementarias:

En las parcelas frentistas a las calles Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas Belgrano y Juan de Garay se admitirá una Altura Fija de treinta y ocho (38) metros sobre línea oficial conservándose el área edificable y los usos del área. No será de aplicación el control morfológico F.O.T."

No se podrá generar salientes y/o voladizos por fuera de la Línea Oficial (LO).

(Artículo 4.1.21. AE 27 – 9 de Julio sustituido por el artículo 147 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4.1.22. *AE 28 – Salvador María del Carril*

1 AE28) Delimitación: Polígono delimitado por los ejes de las calles Pareja, Campana, vías del FFCC Urquiza, ejes de las calles Nueva York, Burela, Echeverría, Av. De los Constituyentes hasta su intersección con el eje de la calle Pareja.

2 AE28) Tejido: las normas de constructividad del AE28 "Salvador María del Carril" serán las correspondientes a la Unidad de Edificabilidad U.S.A.B .1

2.1 AE28) Disposiciones Particulares para parcelas frentistas a la Av. Salvador María del Carril:

a) F.O.T.: 2;

b) Plano límite horizontal: doce (12) metros a contar desde la cota de parcela;

c) Retiro de fondo: será de aplicación lo normado en el Título 6 de Código Urbanístico, no pudiendo, en ningún caso, ser inferior a cuatro (4) metros.

d) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

4.1.23. *AE 29 – Dantas y Granville*

1 AE29) Delimitación: parcelas frentistas a la calle Julio S. Dantas entre las calles Campana y Cuenca, y parcelas frentistas a la calle Guillermo Enrique Granville

2 AE29) Disposiciones Particulares calle Julio S. Dantas:

a) Plano límite horizontal: siete metros con veinte centímetros (7,20 m) a contar desde la cota de parcela;

b) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

3 AE29) Disposiciones Particulares calle Guillermo Enrique Granville:

a) Plano límite horizontal: seis metros (6 m) a contar desde la cota de parcela;

b) En este sector no serán de aplicación los literales a), b) y c) del artículo 6.5.3.1 ni el artículo 6.5.5 del Código Urbanístico.

4.1.24. *AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo*

1 AE30) Delimitación: Eje de la Avenida Dorrego, Avenida Del Libertador, calle Olleros y Calle interna pista Hipódromo. Plano N° 4.1.24

Carácter: Deportivo, Cultural y Recreativo con actividades de índole activo. Constituye un ámbito particular caracterizado dentro del conjunto del Parque 3 de Febrero, cuyas características urbanísticas, ambientales, arquitectónicas e históricas están protegidas, incluyendo conjuntos arbóreos y vegetales y edificios de valor patrimonial.

2 AE30) No se permitirá ampliación de F.O.S en ningún predio de esta Área, a excepción de la Zona 2 delimitada en el Plano N° 4.1.24, de conformidad a lo establecido en 2.3 AE30).

En edificios no catalogados se permiten únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta, y dentro de los volúmenes existentes, transformación y reforma.

2.1. AE30) Normas para edifícios catalogados:

2.1.2 AE30) Listado de Inmuebles Catalogados se consignan los niveles de protección especial edilicia para cada edificio. Las obras que se realicen en los edificios catalogados deben cumplimentar

con lo normado en los Artículos 9.1.3.2.2.1. y 9.1.3.2.2.2 del presente Código. En caso de demolición total o parcial o denuncia sobre peligro por derrumbe es de aplicación el Artículo 9.1.3.2.2.3. del presente Código.

2.2 AE30) Listado de Inmuebles Catalogados:

	C	S	M	P	DIRECCIÓN	N°	EDIFICIO	PROTECCIÓN
1	17	23	135	1	Av. del Libertador	4903	Escuela Municipal N°30	E
4	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4681	Edificio Baños	E
7	17	23	135	Fracc.A	Av. del Libertador	4595	Hipódromo Argentino - Tattersall	E
12	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4401	Tribuna Plaza	E
13	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4201	Hipódromo Argentino - Tribunas y palcos	E
14	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4101	Hipódromo Argentino - Confitería París	E

2.3 AE30) Normas para edificios no catalogados y/o nuevas edificaciones.

Previo al Dictamen del Consejo, el Organismo Competente evalúa las peticiones que reciba respecto a la intervención dentro de Zona 2 delimitada en el Plano N° 4.1.24.

La banda edificable dentro de la Zona 2, la implantación del inmueble y su relación con los edificios catalogados es determinada por el Consejo en conjunto con el Organismo Competente de acuerdo al artículo 9.1.4 del Título 9 del Código Urbanístico y de conformidad a la banda edificable graficada en el Plano Nº 4.1.24.

La Zona 2 queda delimitada por la Línea Oficial de la Avenida del Libertador, deslinde con la línea de deslinde existente con la senda de circulación vehicular sobre el lateral izquierdo del polígono, línea de deslinde existente con el área de estacionamiento paralela a la Avenida del Libertador,

deslinde con la línea divisoria existente con el área de emplazamiento de la Tribuna Popular Nº 2 y el pórtico de acceso.

(Inciso 2 AE 30) del Artículo 4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo sustituido por el artículo 148 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

3 AE30) Usos: Se admiten actividades deportivas, recreativas, culturales y de sostenimiento de dichas actividades según lo establecido en el cuadro 3.4 AE30 Cuadro de Usos Permitidos, en el cual se las identifica como “Usos Admitidos”, correspondientes a los usos existentes y como “Usos admisibles”, cuya localización será evaluada al cese del uso existente, o bien como uso complementario del mismo. Dicha evaluación se realizará priorizando el objetivo de recuperación del uso público.

La vigencia de los permisos de usos y de las habilitaciones vigentes quedan sujetos a que el desarrollo de las actividades admitidas a través de los mismos no alteren, vulneren o modifiquen la calidad paisajístico-ambiental, la forestación, las superficies absorbentes y parquizadas, la arquitectura patrimonial y el espacio público.

Tratándose de una zonificación especial todas las habilitaciones de los usos que se otorguen en el marco de lo dispuesto para esta área de Arquitectura Especial tendrán carácter precario, revocable y por tiempo determinado.

3.1 AE30) Usos en Inmuebles Catalogados: El Órgano de Aplicación contemplará la solicitud de localización de usos cuando éstos no estén mencionados en el mismo, efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la propuesta solicitada.

La localización y el desarrollo de usos no deberán alterar en ningún caso las cualidades que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente. Si se constatare que el uso afecta o altera negativamente la calidad paisajístico-ambiental, la arquitectura patrimonial, la vegetación, el terreno absorbente parquizado y/o el espacio público se procederá a la revocación del acto administrativo que los autorizó.

3.2 AE30) Usos en Inmuebles no Catalogados: En los inmuebles no catalogados localizados en predios con alguna clase de protección edilicia solo se admitirán usos complementarios a la actividad principal definida en el cuadro 3.4 AE30 Cuadro de Usos Permitidos. Cuando los usos no estén

mencionados expresamente el Órgano de Aplicación evaluará la solicitud efectuando en cada caso el estudio pertinente para determinar la conveniencia o no de la localización del uso propuesto.

3.3 AE30) Usos en el Espacio Público: Podrán autorizarse instalaciones provisorias móviles para actividades culturales y recreativas de interés público, en función de la superficie y características del espacio a utilizar, siempre que no se altere el trazado ni se dañen los elementos propios de esta área de Arquitectura Especial. Para ello se presentará ante el Órgano de Aplicación el proyecto de instalación y propuesta de localización el cual autorizará su emplazamiento provisorio y aprobará el diseño de la instalación propuesta, con más los recaudos que estime necesarios para garantizar la preservación del espacio público.

De producirse, durante el desarrollo de los usos, alteraciones y daños a esta área de Arquitectura Especial influyendo negativamente en la calidad paisajístico-ambiental, la forestación y/o la arquitectura patrimonial se dará lugar a la revocación de los usos admitidos y el reclamo de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

Toda actividad en desarrollo deberá poseer el correspondiente permiso vigente y cumplir con la normativa especial sobre habilitación comercial.

3.4 AE30) Usos Permitidos:

AE30 Cuadro de Usos Permitidos

	C	S	M	P	DIRECCION	N°	USOS ADMITIDOS	USOS ADMISIBLES
1	17	23	135	1	Av. del Libertador	4903	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana
2	17	23	135	2	Av. del Libertador	4801	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana	Establecimientos Educativos de Escala Barrial y Urbana
3	17	23	135		Av. del Libertador	4699	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación
4	17	23	135		Av. del Libertador	4681	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo
5	17	23	135		Av. del Libertador	4665	Oficinas técnico administrativas	Salón de exposiciones, actividades culturales, exposiciones y oficina técnica
6	17	23	135		Av. del Libertador	4625	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación

7	17	23	135		Av. del Libertador	4595	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio
8	17	23	135		Av. del Libertador	4499	Capacitación, Servicios, salón de eventos sociales, culturales y deportivos	Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento
9	17	23	135		Av. del Libertador	4499	Capacitación, Servicios, salón de eventos sociales, culturales y deportivos / Oficinas técnicas	Capacitación, actividades culturales, deportivas, esparcimiento /Oficinas técnicas
10	17	23	135		Av. del Libertador	4411	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación
11	17	23	135		Av. del Libertador	4411	Espacio Público (EP)	Actividades de esparcimiento y culturales, exposiciones, kiosco
12	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4401	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio
13	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4201	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo / Instalaciones cubiertas y descubiertas	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación, galería de arte y museo, sala de conferencias y auditorio
14	17	23	135	Fracc. A	Av. del Libertador	4101	Salón de Eventos / Social, Cultural y Deportivo	Bar, café, restaurante, actividades culturales, sala de exposiciones, educación

4.1.25 *AE31 – Lomas de Núñez*

1 AE31) Delimitación: Polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia, según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 4.1.25.

2 AE31) Carácter:

Zona destinada al uso residencial con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada, que por su configuración topográfica presenta diferencias de nivel dentro de las manzanas y parcelas que la conforman.

3 AE31) Parcelamiento: No se admite la unificación y subdivisión parcelaria.

4 AE31) Cota de parcela y cota arquitectónica de barranca:
De acuerdo al artículo 3.1.2.2 del Código de Edificación.

5 AE31) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

5.1 AE31) Morfología edilicia:

a) Plano Límite: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela o cota arquitectónica de barranca, con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).
b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, no se puede construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.
c) Área edificable:

El área edificable se encuentra limitada por la L.E. y la L.F.I.
Línea de edificación:
Retiro de frente mínimo:
En parcelas intermedias 3 m.
En parcelas de esquina 3 m y 1 m desde las respectivas Líneas Oficiales.
El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.
Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana: no es de aplicación el artículo 6.4.2.3., inciso d).
Subsuelo: se pueden edificar subsuelos hasta la Línea de Frente Interno.
No resulta de aplicación el artículo 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad.
Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados con parámetros superiores a los vigentes, sobre la Línea Oficial (L.O.) y/o posean una Línea de Edificación (L.E.) distinta a la establecida como retiro obligatorio se puede alcanzar dicha línea incorporando balcones/ terrazas, siempre y cuando la estructura portante se retire un mínimo de 1,50 m de la L.O.

6 AE31) Usos:
Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1).

7 AE31) Protección Ambiental: Conjunto urbano singular con calidad ambiental formado por la barranca natural y su entorno.
Para los presentes casos, el nivel de cota arquitectónica de barranca, a determinar por el Organismo competente en materia catastral, debe ser acompañado por una consulta de prefactibilidad emitida

por el Organismo competente en materia de Interpretación Urbanística y la intervención del organismo competente en Planeamiento Urbano, con el fin de preservar la calidad paisajística ambiental.

7.1 AE31) Listado de inmuebles afectados

DIRECCIÓN	S-M-P
BESARES 2138/2142	029-031-004
RUIZ HUIDOBRO 2115/2119 - ARCOS 4202/4206	029-033-023
RAMALLO 2116	029-034-001b
O´HIGGINS 4090	029-044-032
RUIZ HUIDOBRO 2010/2012 ESQ. O´HIGGINS	029-045-001c
RUIZ HUIDOBRO 2016/2020	029-045-001e
RUIZ HUIDOBRO 2040	029-045-002a
BESARES 2081/2085	029-045-008k
BESARES 2071/2073	029-045-008l
BESARES 2063/2065	029-045-008m
BESARES 2037/2045	029-045-008n
CORREA 2002/2016 ESQ. O´HIGGINS	029-046-001b
CORREA 2026/2030	029-046-001c
O´HIGGINS 4280	029-046-001d
CORREA 2044/2050	029-046-002
CORREA 2074/2078	029-046-003
CORREA 2082/2084	029-046-004
CORREA 2088	029-046-005a
ARCOS 4287	029-046-006
O´HIGGINS 4214	029-046-017a
O´HIGGINS 4220/4228	029-046-018b
O´HIGGINS 4254/4258	029-046-020a
RAMALLO 2010	029-047-002
RAMALLO 2044/2046	029-047-003
RAMALLO 2050	029-047-004
RAMALLO 2060	029-047-005

CORREA 2083	029-047-017
CORREA 2051/2053	029-047-019
CORREA 2033/2035	029-047-020
O´HIGGINS 4332/4336	029-047-024
O´HIGGINS 4342/4344	029-047-025
O´HIGGINS 4366/4368	029-047-027
ARCOS 4469/4473	029-048-008
ARCOS 4449	029-048-010
RAMALLO 2065	029-048-015
RAMALLO 2041/2045	029-048-016
RAMALLO 2023/2027	029-048-017a
O' HIGGINS 4446/4452/4470 y ARIAS 2036	029-048-021a
O' HIGGINS 4480/4488	029-048-024
O' HIGGINS 4556/4558/4560	029-049-006
PICO 2050	029-050-004
O' HIGGINS 4650/4654	029-050-020c
VEDIA 2048	029-051-005
VEDIA 2058	029-051-006
O' HIGGINS 4728	029-051-021a
O' HIGGINS 4345/4349	029-060-012
PICO 1920/1918	029-063-002a
DEHEZA 1947/1955	029-063-016a
GRECIA 4636/4640	029-063-019
GRECIA 4650	029-063-020
GRECIA 4668	029-063-021
GRECIA 4680	029-063-022a
GRECIA 4770	029-064-017
GRECIA 4786	029-064-018

7.2 AE31) Espacios libres parquizados

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos, en el espacio libre de manzana y/o retiros obligatorios, deben proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento del organismo competente en materia de arbolado público.

8. AE31)

El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

5. URBANIZACIONES DETERMINADAS (U)

Las siguientes normas de uso y tejido se aplican a las Urbanizaciones Determinadas según corresponda.

Las Urbanizaciones Determinadas (U) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan. En el caso que las normas especiales no resulten de aplicación se rigen subsidiariamente por las normas generales del Código Urbanístico en todo lo que no se opongan a sus normas específicas.

5.1. *Condiciones generales para la localización de usos.*

5.1.1. *Deslinde*

En las Áreas de Urbanización Determinada (U) las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre zonas o subzonas dentro de estos, otras áreas especiales individualizadas u otras áreas de mixtura de usos del suelo, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos, previo dictamen favorable del Consejo, debiéndose respetar las normas de tejido de cada área, zona o subzona.

5.1.2. *Adecuación*

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan a continuación.

El Consejo podrá adecuar los usos previstos en las Urbanizaciones Determinadas al Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área y su dinámica urbanística.

5.2. *Condiciones generales para edificios entre medianeras y de perímetro libre.*

Las Urbanizaciones Determinadas se rigen por las normas especiales que se fijan en cada caso en particular.

El tejido urbano resultante estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;

- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.O. o L.E. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las Urbanizaciones Determinadas.
- La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.
- Siempre que no se oponga a lo dictado por su normativa específica, el perfil edificable se establecerá según la Altura Máxima establecida en cada Urbanización Determinada:

- Altura máxima menor o igual a nueve metros (9.00m): no se podrá construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.
- Altura máxima mayor a nueve metros (9.00m) y menor a diecisiete metros y veinte centímetros (17.20m): Se podrá construir un único nivel retirado a dos metros (2.00m) de Línea Oficial (L.O.) con una altura de tres metros (3.00m).
- Altura máxima mayor a diecisiete metros y veinte centímetros (17.20m): Se podrá construir un primer nivel retirado a dos metros (2.00m) de la Línea Oficial (L.O.) con una altura de tres metros (3.00m). Por encima de dicho nivel, se podrá construir un segundo nivel a cuatro metros (4.00m) de la Línea Oficial (L.O.) y de la Línea de Frente Interno (L.F.I.) o de la distancia mínima no edificable según Artículo 6.4.2.3 o 6.4.2.4., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete metros (7.00m) de la altura máxima.

(Artículo 5.2 sustituido por el artículo 150 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.2.1. Línea de Frente Interno

Corresponde a lo dispuesto en el artículo 6.4.2 y concordantes del título 6 del cuerpo principal del presente Código.

5.2.2 Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre

Corresponde a lo dispuesto en el artículo 6.4.3 y concordantes del Título 6 del Cuerpo Principal del presente Código.

(Artículos 5.2.1 y 5.2.2 incorporados por el artículo 150 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.3. Edificios de tipología entre medianeras: Relaciones entre altura y separación de los paramentos
Se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.O. o L.O.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será R = h/d y su valor se establecerá en cada una de las urbanizaciones mencionadas;

b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que cuatro (4) metros;

c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;

d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.O. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación debe cumplirse con una relación r = h'/d' < 3 en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a cuatro (4) metros;

f) Cuando la L.O., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en el 6.4.4.2.1 del Código Urbanístico. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse debe cumplir una relación r = h'/d' < 3 con un d' mínimo = cuatro (4) metros;

g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación h''/d'' = 1,5, siendo (d") la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;

h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de tres (3) metros o coincida con la misma, las construcciones deben retirarse por lo menos tres (3) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. Las relaciones arriba mencionadas se supeditan a las disposiciones sobre altura máxima de este Código para estas urbanizaciones en particular.

(Artículo 5.3 sustituido por el artículo 151 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.3.1. *Línea de Frente Interno*

(Artículo 5.3.1 derogado por el artículo 152 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.3.2. *Perforación de Tangente*

(Artículo 5.3.2 derogado por el artículo 154 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.4. *Edificios de tipología Perímetro Libre*

Quedan comprendidos los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela (LDP), y no constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada urbanización mencionada se establecen.

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la calle, R = h/d; y su valor se establecerá en cada una de las urbanizaciones;

b) La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela, r = h'/d'; y su valor se establecerá en cada uno de las Urbanizaciones Determinadas;

c) La relación (r'') = h" /d" = 1,5 entre la altura (h") del edificio y la distancia (d") entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;

d) La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación h'''/d''' = r/2, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos d''' > doce (12) metros.

5.4.1. *Retiros de las construcciones*

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deben guardar una separación mínima de seis (6) metros de los ejes divisorios laterales de la parcela. En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que tres (3) metros. Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por la relación: r = h´/ d´= 1,5, siendo d´ mayor o igual a cuatro (4) metros.

5.4.2. *Salientes*

Se regirán por las normas generales del presente Código Urbanístico.

5.4.3. Línea Interna de Basamento

El edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento. Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea Oficial (L.O.) o Línea de Edificación (L.E.) y la Línea Interna de Basamento, las construcciones deben guardar un retiro de fondo mínimo de seis (6) metros y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación r = h´/ d´ establecida en alturas de estos edificios.

(Artículos 5.4 a 5.4.3 sustituidos por el artículo 153 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.4.4. Perforación de Tangente

En las urbanizaciones determinadas en las cuales se admita la tipología de perímetro libre, perímetro semi libre y sus combinaciones tipológicas, se podrá utilizar el desarrollo de un volumen que rebase el plano límite resultante de aplicar las relaciones R y r'' establecida para su área, con una superficie cubierta no mayor al nueve por ciento (9%) de la superficie cubierta computable para el cálculo de F.O.T. que se construya por debajo de dichos planos y por encima de la cota de parcela.

Se debe dar cumplimiento a las siguientes restricciones concurrentes:

a) La superficie total a construir no podrá superar aquella resultante de la aplicación de las relaciones determinadas por el artículo 5.4 de este Anexo II y el F.O.T. establecido para el área correspondiente;

b) Ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a diez metros (10 m) por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r;

c) No podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al veinticinco por ciento (25%) de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas solo podrán ubicarse los servicios del edificio como sala de máquinas y tanques de agua.

Las presentaciones deben ser acompañadas de documentación donde se represente el volumen edificable y el cómputo de la superficie total resultante de la aplicación directa de la norma vigente y destacando, las dificultades e inconveniencias estéticas, funcionales y constructivas, que dicha materialización provoca.

(Artículo 5.4.4 incorporado por el artículo 153 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.5. *Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre*

(Artículo 5.5 derogado por el artículo 155 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.6. *Edificios de perímetro semilibre*

Quedan comprendidos los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las urbanizaciones que resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes urbanizaciones. Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos para edificios entre medianeras y la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

5.6.1. Disposiciones particulares

a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará determinada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas generales de estos edificios y de Completamiento de Tejido o Edificabilidad;

b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales para edificios entre medianeras y con la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre;

c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación r = h'/d' del artículo b);

d) Si el edificio linda con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, debe respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:

- Parcelas de ancho menor o igual a catorce (14) metros – retiro mínimo = cuatro (4) metros
- Parcelas de ancho mayor a catorce (14) metros – retiro mínimo = seis (6) metros
- En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

(Artículos 5.6 y 5.6.1 sustituidos por el artículo 156 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7 *Urbanizaciones Determinadas Específicas*

5.7.1. *U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena*

1 U1) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano N° 5.7.1.

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 y la Zona 5.

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 U1) 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 su presentación el proyecto de subdivisión debe remitirse a consideración del Consejo.

3 U1) 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. = treinta por ciento (30%).

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

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

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

El área de despeje circundante del edificio no podrá rebasar el o los ejes de las calles. Toda edificación deberá cumplimentar los valores determinados en la siguiente tabla:

Tabla 3 U1) Valores para las edificaciones

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. = cuarenta por ciento (40%)

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

En el centro comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (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: diez (10) metros
De la L.O. de Zuviría y J. L. Suárez, Crisóstomo Álvarez y Montiel: cinco (5) metros De la L.O. de la Av. Piedrabuena: diez (10) metros De la L.O. de Goleta Santa Cruz: diez (10) metros De las líneas divisorias con la Zona 2: cinco (5) metros

4 U1) 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.
Solo 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 frecuente: Superficie cubierta mínima 4% de la superficie cubierta total destinada a vivienda
- Jardín Maternal

Estacionamiento:
- Para vivienda de 1 y 2 dormitorios: 0,5 módulos por unidad de vivienda
- Para comercio frecuente: 1 módulo por local

Podrá utilizarse para estacionamiento un diez por ciento (10%) del espacio libre parquizado resultante de la aplicación del F.O.S.
En el centro cívico Usos permitidos:
- Establecimiento de Educación
- Templo
- Unidad asistencial
- Sedes de clubes e instituciones
- Seguridad
- Servicios públicos
- Oficinas

En el centro de recreación activa
- Esparcimiento activo

- Vivienda de encargado

En el centro comercial Usos permitidos:

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

Usos requeridos:

- Dársena para carga y descarga

En el área de estacionamiento

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

5 U1) Circulaciones

Zona 6

Se permitirán accesos vehiculares ubicados a 50m como mínimo entre sí y a no menos de veinticinco (25) metros de las esquinas sobre todas las calles, excepto las calzadas laterales de la Av. Gral. Paz y la Av. Piedrabuena, 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.

5.7.2. U2)

1 U2) Delimitación: Estas Áreas quedan delimitadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos Nros. 5.7.2 a), b), c), d) y e)

Comprende los siguientes barrios:

a) Barrio Gral. José de San Martín: Delimitado por las Avenidas Gral. Paz y de los Constituyentes y las calles Manuel Álvarez Prado, Estado Pluricultural de Bolivia, y Ezeiza según Plano N° 5.7.2 a);
b) Barrio John F. Kennedy: Delimitado por la Av. Juan B. Justo y límites con el Club Atlético Vélez Sarsfield, con el FFCC Domingo F. Sarmiento y el Área EE según Plano N°5.7.2 b);
c) Barrio Soldati I: Delimitado por la calle Mariano Acosta, Avenidas Lacarra y Coronel Roca y la calle sin nombre oficial que linda con las vías del FFCC Gral. Belgrano, excepto la fracción que pertenece al Consejo Nacional de Educación destinada a establecimiento de educación primaria según Plano N° 5.7.2 c);

d) Barrio Los Perales: Delimitado por la calle Justo A. Suárez, Avenidas Lisandro de la Torre y Eva Perón, deslinde con parcelas frentistas a las calles Carhué, Andalgalá, Irupé y límites con el Club Nueva Chicago según Plano N°5.7.2 d);

e) Barrio Pte. Illia: Delimitado por la Av. Riestra, la calle Agustín de Vedia, prolongación virtual de la calle José Barros Pazos, hasta su encuentro con la prolongación virtual de la calle Pte. Camilo Torres y Tenorio y por ésta hasta la Av. Riestra según Plano N°5.7.2 e)

2 U2) Subdivisión

En este Área se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3 U2) 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 U2) 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. Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

5 U2) Disposiciones especiales para el Barrio Pte. Illia:

5.1 U2) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.2 e Barrio Presidente Illia. Toda modificación del estado catastral actual deberá contar con la aprobación del Consejo.

5.2 U2) Tipología edilicia:

F.O.S. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%)

F.O.T. máximo = 1,2

5.3 U2) Usos: Los que resulten permitidos según el Cuadro de Uso de Suelo N° 3.3 para los Área de Media Mixtura de Usos A (2).

Para la Fracción 6 de la Manzana A, Sección 44, Circunscripción 1, los usos serán: guardería, instituciones de asistencia social, dispensario, templo, hogar infantil, hogar de día.

5.7.3. *U3*

1 U3) Delimitación: Estas Áreas se delimitan en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en los Planos N° 5.7.3 a), b), c), d) y e)

Comprende los siguientes barrios:

a) Barrios Tellier–Liniers: Delimitado según Plano N° 5.7.3 a)

b) Barrio Nazca: Delimitado según Plano N° 5.7.3 b)

c) Barrio Varela–Bonorino: Delimitado según Plano N° 5.7.3 c)

d) Barrio Emilio Mitre: Delimitado según Plano N° 5.7.3 d)

e) Barrio Segurola: Delimitado según Plano N° 5.7.3 e)

2 U3) Subdivisión

En esta Área no se permitirá la modificación del estado catastral actual.

3 U3) Tipología edilicia:

3.1 U3) Para las parcelas típicas, rectangulares de 8,66 m de lado:

a) No será exigible el retiro lateral (pasillo) según Gráfico Nº 5.7.3 f) y g) (Figuras 2 y 3).

b) Se respetarán los patios de frente y de fondo originales manteniendo el ritmo de avance y receso respecto de la L.O. y el mini pulmón conformado por agrupamiento de patios de 4 lotes según Gráfico Nº 5.7.3 f) y g) (Figuras 2 y 3).

c) Se admite la ampliación en altura hasta 1 nivel por encima de la altura original. Se establece plano límite: 11m. Este nuevo nivel debe retirarse hasta las líneas de receso original de fondo y de frente respectivamente según Gráfico Nº 5.7.3 f) y g) (Figuras 3).

d) La ampliación en altura mencionada en el inc. c. implica la restitución edilicia a la situación descripta en el inc. b. salvo que mediare documentación que avale la alteración de las condiciones originales.

e) Frentes: a los efectos de preservar el criterio de “Arquitectura de masa” se establece:

I. Terminaciones: un solo material, preferentemente revoque.

II. Relación vacíos/llenos: los vanos no deben superar el 40% del área de fachada.

3.2. U3) Las restantes parcelas serán tratadas por el Organismo competente en materia urbanística previa consulta al Consejo, en concordancia con los criterios establecidos en la presente.

4 U3) Usos

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

Se admitirán los usos comerciales con las siguientes limitaciones:

En los Barrios U3 a), b), c), d) y e), los usos del Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1 siempre que se cumpla:

a) Que el uso comercial se desarrolle exclusivamente en planta baja y sin desplazar la función residencial de la parcela.

b) El uso se autorizará en parcelas de esquina y, en el caso de parcelas intermedias las frentistas a las Avenidas Álvarez Jonte, Segurola, Varela, Eva Perón y Asamblea, las frentistas a calles que sean deslindes de distrito y las frentistas a la calle Carhué entre Ramón L. Falcón e Ibarrola.

(Artículo 5.7.3. U3 sustituido por el artículo 157 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.4. U4 - Barrio Juan XXIII

1 U4) Delimitación

El Área está delimitada por las calles Somellera, Agustín de Vedia, Av. Riestra y línea divisoria de parcelas, según Plano N° 5.7.4 a).

2 U4) Subdivisión:

A los efectos de la zonificación, se considera subdividido según Plano N°5.7.4 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 U4) 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 dos (2) metros de aquélla, según lo graficado en el Plano N° 5.7.4 b).
- En los lotes L2 y L6, el área edificable cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.7.4 b).
  En los lotes L7 y L8, cumplimentará lo graficado en el Plano N° 5.7.4 a).

b) Alturas permitidas en las parcelas – Plano N° 5.7.4 c).

- En los lotes L1, L3, L4 y L5 se permitirán alturas máximas de quince metros con ochenta y cinco centímetros (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 setenta y tres metros (73m) no pudiéndose rebasar dicha altura con ningún tipo de construcción.
- En el lote L2, según Plano N° 5.7.4 c).

Área a: Altura máxima permitida seis metros con cincuenta centímetros (6,50m)

Área b: Altura máxima permitida diez metros (10 m)

Área c: Altura máxima permitida diecinueve metros (19m)

c) Retiros:

Los edificios observarán un retiro de ocho metros (8 m) como mínimo de las L.O. que delimitan el Área y de seis metros (6 m) 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 cuatro metros (4 m) desde el nivel de calzada, ocupar el espacio aéreo con circulaciones verticales.

4 U4) Usos

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

En L2, establecimiento de educación primaria, jardín de infantes y colegio.

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

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 cuatro mil metros cuadrados (4.000m2) de superficie destinadas a dicho uso dentro del lote L7.

5 U4) Circulaciones

Accesos al Área: Se permitirán accesos vehiculares por las calles Crespo, Somellera, Agustín de Vedia y prolongación de Salvigny en su intersección con Miraflores. Dichos accesos deberán hallarse como mínimo a veinte metros (20 m) del eje de la calzada de la calle Crespo y de la prolon-gación de Salvigny, y a treinta metros (30 m) 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 U4) Áreas públicas

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

7 U4) 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 U4) Cota de referencia

La cota + 0,00 del área urbanística está definida en el Plano N° 5.7.4 c).

5.7.5. U5 – Barrio Parque Almirante Brown

1 U5) Delimitación

El Área está delimitada por las calles Cafayate, Berón de Astrada, Lisandro de la Torre y Av. Gral. Francisco Fernández de la Cruz y dividido en dos subÁreas según Plano N°5.7.5.

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

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

2 U5) Subdivisión

SubÁrea I: Se mantiene el parcelamiento existente.

SubÁrea II: (Plano N° 5.7.5).

Fracción A

Fracción B

Fracción C

3 U5) Tipología edilicia

SubÁrea I: Se permiten únicamente edificios entre medianeras.

SubÁrea 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.)

SubÁrea I:

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

SubÁrea II:

Fracción A:

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = veinticinco por ciento (25%)

Fracción C:

F.O.T. máximo = 1,2

F.O.S. = ochenta por ciento (80%)

b) Altura máxima

SubÁrea I y SubÁrea II Fracción C: Se permite una altura máxima de la edificación de seis metros (6 m), medida desde la cota de la parcela. Por encima de esta, puede sobresalir el arranque de la estructura de los techos inclinados, parapetos de un metro (1 m) de altura, salida de escalera y tanque de agua.

c) Retiros

SubÁrea I:

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

SubÁrea II:

- Fracción C:

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

4 U5) Usos

SubÁrea I:

Usos permitidos:

- Vivienda individual
- Vivienda colectiva: dos viviendas por parcela

Usos requeridos:

- Comercio frecuente 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

SubÁrea II:

Fracción A

Usos permitidos:

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

Usos requeridos:

- Estacionamiento

Fracción B

Usos permitidos:

- Jardín Maternal;
- Jardín de Infantes;
- Establecimiento de educación primaria y secundaria;

- Instalaciones complementarias;
- Vivienda individual solo 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 solo como uso complementario Usos requeridos:
- Estacionamiento

5.7.6. U6 – Barrio Gral. M.N. Savio

1 U6) Delimitación y zonificación

Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.6, subdividido en 5 (cinco) 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 ciento cuarenta y ocho metros (148m) y ciento sesenta metros (160m) del encuentro de las L.O. respectivas.

En esta zona se mantendrá el Área UP existente.

Zona 2: Nueva traza A–B indicada, Cafayate, calle existente sin nombre oficial, Avenidas Larrazábal y Coronel Roca.

Comprende:

Área de uso público: quince por ciento (15%) de la superficie de la Zona 2 .

Área de uso residencial: sesenta por ciento (60%) de la superficie de la Zona 2.

Centro de conjunto residencial: catorce con cincuenta por ciento (14,5%) de la superficie total del área de uso público.

Centro educacional: cuarenta y siete por ciento (47%) de la superficie total del área de uso público.

Centro deportivo: treinta y ocho con cincuenta por ciento (38,5%) de la superficie total del área de uso público. Circulación vehicular y peatonal: veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la Zona 2.

Zona 3: Av. Gral. 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: setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total del área.

Espacios edificatorios de uso comunitario: cinco por ciento (5%) de la superficie total del área.

De estos espacios de uso comunitario se destinará para:

- Uso comercial: El cuarenta por ciento (40%)
- Uso deportivo: El sesenta por ciento (60%)

Espacios circulatorios peatonales y para estacionamiento vehicular: veinte por ciento (20%) de la superficie total del área.

Zona 5: Zona destinada a Urbanización Parque –UP. Comprendida por las siguientes manzanas y parcelas correspondientes a las Circunscripción 1, Sección 82:

1. Manzana 73O – Parcela s/d
2. Manzana 73D – Parcela 9
3. Manzana 73P – Parcela 17 – Plaza s/d
4. Manzana 73P – Parcela 20
5. Manzana 73P – Parcela 23
6. Manzana 73N – Fracc. D – Plaza de las Escuelas
7. Manzana 73G – Fracc. A – Plaza Democracia
8. Manzana 73H – Plaza s/d
9. Manzana 73I
10. Manzana 73Q – Parcela 29
11. Manzana 73T – Parcela 13
12. Manzana 73T – Parcela 14

2 U6) Subdivisión

Previo a su presentación 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 U6) 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 seis (6) metros

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

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

r = h'/d' = 5

La distancia d' no podrá ser menor que cuatro metros (4 m)

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. = treinta por ciento (30%)

Área de uso público:

Centro de conjunto residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta y cinco por ciento (65%).

Centro educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = treinta y seis por ciento (36%).

Centro deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = seis por ciento (6%)

Zona 4

Uso residencial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = treinta por ciento (30%)

Uso comercial: F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= ochenta por ciento (80%)

Uso educacional: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = treinta y seis por ciento (36%).

Uso servicios públicos: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta por ciento (60%).

c) Retiros:

Los retiros configurarán, dentro del área, franjas perimetrales parquizadas libres de todo uso. A tal fin se fijan los siguientes retiros:

Zona 2

De la L.O. de la Av. Coronel Roca y de Larrazábal: veinte metros (20 m).

De la L.O. de Cafayate y de la calle sin nombre oficial: quince metros (15 m).

De la L.O. de Berón de Astrada: diez metros (10 m).

De la línea divisoria A–B con la Zona 1: diez metros (10 m).

Zona 4

Gral. Francisco Fernández de la Cruz y Lisandro de la Torre: diez metros (10 m).

Coronel Martiniano Chilavert: veinte metros (20 m).

Murguiondo: quince metros (15 m).

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

4 U6) Usos

Zona 2

En el área de uso residencial

Usos permitidos:

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

Usos requeridos:

- Comercio frecuente: La superficie mínima será el cuatro por ciento (4%) de la superficie cubierta total destinada a vivienda
- Jardín Maternal
- 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 (Jardín Maternal 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:

- Jardín de Infantes
- Primaria

Usos requeridos:

- Estacionamiento

En el centro deportivo

Usos permitidos:

- Club social y deportivo

Usos requeridos:

- Estacionamiento: quince por ciento (15%) de la superficie total del centro deportivo

Zona 3

El equipamiento comunitario podrá consistir en:

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

Zona 4

En el área de espacios edificatorios de uso residencial

Usos permitidos:

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

Usos requeridos:

- Estacionamiento

En el área de espacios edificatorios de uso comercial:

Usos permitidos:

- Comercio minorista de abastecimiento diario
- Servicios personales y familiares

Usos requeridos:

- Estacionamiento vehicular interno
- Área deportiva

5 U6) Circulación

Zona 2: Se permitirán accesos vehiculares ubicados a cien metros (100m) como mínimo entre sí y a no menos de cincuenta metros (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 cien metros (100m) como mínimo entre sí y a no menos de cincuenta metros (50m) de las esquinas.

6 U6) 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.

5.7.7. U7

Las presentes normas rigen para la Parcela 19, Manzana 116B, Sección 68, Circunscripción 1.

1 U7) Delimitación y Zonificación

Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos, y Plano N° 5.7.7, entre las Avenidas Gral. Francisco Fernández de la Cruz, Escalada, Cnel. Roca y Larrazábal.

Comprende dos áreas funcionales:

A – Área verde de uso público: cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie total del Área.

B – Área de equipamiento: cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie total del Área.

Del área de uso residencial se destinará para equipamiento a escala de sector urbano un diez por ciento (10%) y para equipamiento a escala residencial un veinte por ciento (20%), de esta última se destina para:

Socio–comunitario: uno por ciento (1%)

Educacional: treinta y ocho por ciento (38%)

Comercio y servicio: cinco por ciento (5%)

Centro social–cultural y deportivo: cincuenta y seis (56%) Circulación vehicular: hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie total del área.

2 U7) Tipología edilicia: Se permitirá únicamente edificios de perímetro libre.

Área de uso residencial

F.O.T. máximo = 2; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%)

Área de equipamiento

Socio comunitario: F.O.T. máximo = 0,5; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)

Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)

Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)

Comercio y servicios: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%)

Centro social, cultural y deportivo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = seis por ciento (6%).

3 U7) 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 (jardín maternal, asociación vecinal)
– Centro asistencial
– Centro de Exposiciones, Centro de Eventos (Exposición Masiva)
– Unidad sanitaria
– Preescolar
– Primaria
– Comercio y servicios
– Centro social, cultural y deportivo
– Vivienda individual y solo como uso complementario

Usos requeridos:

– Estacionamiento

4 U7) Circulaciones: Accesos y egresos

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

Por Av. Larrazábal: Se permiten cuatro accesos.

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

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

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

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

5 U7) Observaciones:

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

5.7.8. *U8 – Villa 20*

(Artículo 5.7.8. *U8 – Villa 20* derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.9. *U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E*

1 U9) Delimitación y Zonificación

Delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Planos Nº5.7.9 a), 5.7.9 a1) y 5.7.9 b).

Comprende cinco (5) sectores:

a) Sector A – Barrio Ricchieri A: Se destinará a uso residencial el cien por ciento (100%) de la superficie.

b) Sector AB – Barrio Ricchieri AB: Se destinará a uso educativo, el cien por ciento (100%) de la superficie de la Fracción D de la Manzana 84A, Sección 64, Circunscripción 1.

De dicho porcentaje se destinará:

Jardín de Infantes: veinticinco por ciento (25%); Primaria: setenta y cinco por ciento (75%).

c) Sector B – Barrio Ricchieri B: Se destinará a uso residencial el cien por ciento (100%) de la superficie.

d) Sector C – Barrio Ricchieri C: Se destinará para: Área de uso residencial: sesenta y ocho por ciento (68%) de la superficie del sector.

Área de equipamiento: treinta y dos por ciento (32%) de la superficie del sector. De dicho porcentaje se destinará para: Socio comunitario: treinta y tres y medio por ciento (33,5%) Educacional: cuarenta y ocho y medio por ciento (48,5%) Templo: dieciocho por ciento (18%)

e) Sector E Barrio Cardenal Samoré.

2 U9) Tipología edilicia

Se permiten únicamente edificios de perímetro libre.

a) En el Sector A:

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = treinta por ciento (30%)

b) En el Sector AB:

F.O.T. máximo = 1,2; F.O.S. = ochenta por ciento (80%)

c) En el Sector B:

F.O.T. máximo = 1,8; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%).

d) En el Sector C:

En el área de uso residencial

F.O.T. máximo = 1,6; F.O.S. = cuarenta por ciento (40%)

En el área de equipamiento

Socio comunitario: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%).

Preescolar: F.O.T. máximo = 0,6; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%)

Primaria: F.O.T. máximo = 0,7; F.O.S. = cincuenta por ciento (50%).

Templo: F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = ochenta por ciento (80%).

3 U9) Usos:

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

Usos permitidos:

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

Usos requeridos:

- Jardín Maternal
- Comercio diario
- Estacionamiento

b) En el área educativa del Sector AB

Usos permitidos:

- Jardín de Infantes
- Primaria
- Vivienda como uso complementario

Usos requeridos:

- Estacionamiento

c) En el Área de equipamiento del Sector C

Usos permitidos:

- Socio comunitario (Jardín Maternal, asociación vecinal)
- Centro asistencial
- Jardín de Infantes
- Primaria
- Locales de Culto
- Vivienda solo como uso complementario

Usos requeridos:

- Estacionamiento

4 U9) 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 Área, deberán ser sometidos a consideración del Consejo.

5 U9) Sector E – Barrio Cardenal Samoré:

a) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Tte. Gral. Luis J. Dellepiane, Escalada y Castañares. Consta de 4 sectores según Plano Nº 5.7.9 a).

b) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.9 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. máximo = cincuenta y cinco por ciento (55%) F.O.T. máximo = 4,2
Uso residencial exclusivo
Sector II:
F.O.S. máximo = cien por ciento (100%) F.O.T. máximo = 2
Uso comercial exclusivo
Sector III:
F.O.S. máximo = cincuenta por ciento (50%)
F.O.T. máximo = 0,7
Uso educacional – escuela primaria
Sector IV: Área UP en un todo de acuerdo con las normas generales de este Código.
Toda modificación de usos y tejido deberá contar con la aprobación del Consejo.

5.7.10. *U10 – Ante Puerto*

1 U10) Carácter: Zona de localización de edificios predominantemente públicos.

2 U10) Delimitación

Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.10 .

3 U10) Subdivisión

Superficie mínima de parcela dos mil quinientos (2.500) m2 debiendo cumplir además lo establecido en el artículo 4.2.2., inciso a) del Código Urbanístico.

4 U10) Tipología edilicia

Solo se permiten edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares

Tejido: Se cumplirán las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 5

F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

Retiros: Todas las construcciones deberán retirarse cinco metros (5 m) como mínimo de la L.O.

5 U10) Usos: Los correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).

5.7.11. *U11 – Puerto Madero*

1 U11) 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 U11) Delimitación

Según Plano N° 5.7.11 a)

3 U11) Zonificación

Se divide en los siguientes subÁreas, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

- SubÁreas 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.
- SubÁreas Centrales: Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativos, financieros, comerciales y de servicios.
- SubÁreas de Equipamiento: Se denominan así aquellas áreas donde se localizan equipamientos a escala urbana, regional y/o nacional.
- SubÁrea Urbanización Parque: Se denominan así las áreas destinadas a espacios verdes de uso público.

4 U11) Normas específicas para cada SubÁrea

4.1 U11) SubÁreas Residenciales

4.1.1 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 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

L.F.I. = catorce (14) metros

Podrá ocuparse hasta un veinticinco por ciento (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.: veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura.

A partir de dicha altura, podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por Organismo 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° 5.7.11 c) integra la documentación de estas manzanas.

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

- Sobre Av. Juana Manso: Línea de Frente Interno = veinte metros (20 m)

Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Deberá darse cumplimiento a la ejecución de recova sobre el nivel plaza según lo graficado en la Figura N° 5.7.11 d).

- Sobre el resto de la manzana se permitirá un edificio destinado exclusivamente a estacionamiento, que tendrá como plano límite horizontal una altura de un metro y veinte centímetros (1,20m) desde la cota de la manzana. Sobre este plano se deberá ejecutar una plaza a cargo del propietario del edificio de estacionamiento, según se indica en la Figura N° 5.7.11 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° 5.7.11 d).

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11

4.1.2 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 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:

L.F.I.: catorce (14) metros

Podrá ocuparse hasta un veinticinco por ciento (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. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo 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 Nº 9.2.11.

5) Observaciones: En las Manzanas 5GA y 5GB deberá cederse al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle peatonal de veinte (20) metros de ancho según Plano N° 5.7.11 b), debajo de la cual se permite la construcción de estacionamientos.

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.

4.1.3 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 b)

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

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

Tejido: Se permite la ocupación total de la parcela, salvo las áreas indicadas en el Plano N° 5.7.11b) que no podrán ser edificadas y deberán ser libradas al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11

4.2 U11) SubÁreas Centrales

4.2.1 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 b) y 5.7.11f)

3) Tipología Edilicia: Se permiten exclusivamente edificios de perímetro libre con o sin basamento. Disposiciones Particulares para las siguientes manzanas:

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 diez (10) metros a contar desde la cota de la manzana, establecida por el Organismo Competente.

F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

Edificios de Perímetro Libre:

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

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

F.O.T. máximo = 6

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro 9.2.11.

5) Observaciones: El espacio urbano se contará a partir de los tres metros (3 m) por debajo de la cota de la manzana. Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 5L y 5M, Dique 3 Manzana 1T, Dique 2 todas de la Sección 98, Circunscripción 21 y la Manzana 1P Dique 4 de la Sección 97, Circunscripción 21, de conformidad con las disposiciones de zonificación y uso precedentes.

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1Q – Parcela 1c – Dique 4

Disposiciones particulares:

a. Ocupación de la parcela: En el sector de la parcela Circunscripción 21 – Sección 97 –Manzana 1Q – Parcela 1C se deberá materializar un Edificio de Perímetro Libre con basamento. Ver Plano N° 5.7.11 f)

b. Tipología Edilicia: Se admitirán edificios de perímetro libre con basamento.

b.1. Basamento:

Altura máxima: 9 m (nueve metros) desde la cota de la parcela.

F.O.S.: Cien por ciento (100%).

b.2. Edificio de perímetro libre:

Plano límite: 140 m (ciento cuarenta metros) desde la cota de la parcela.

Por encima de dicho Plano será de aplicación el artículo 6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites del Título 6.

No será de aplicación el artículo 5.3.2 del Anexo II del Código Urbanístico relativo a "Perforación de tangente".

F.O.S.: Sesenta por ciento (60%). Se deberá respetar un retiro mínimo de seis metros (6 m) de separación de la Línea Oficial frentista a la calle a abrir.

e. Capacidad constructiva total sobre cota cero: 35.550 m2.

f. Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro N° 9.2.11. Usos Subáreas del Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico.

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 1Q – Parcela 1d – Dique 4

Disposiciones particulares

a. Ocupación de la parcela: Ver Plano N° 5.7.11 f).

b. Tipología Edilicia: edificio de perímetro libre.
Plano Límite: ciento cuarenta metros (140 m) desde la cota de la parcela.

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

d. F.O.T. máximo = seis (6)

e. Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del cuadro N° 9.2.11. Usos Subáreas del Distrito U11.

Observaciones:

Las parcelas 02, 1C y 1D de la Manzana 1Q, deberán ceder al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle de diez metros (10 m) de ancho entre la calle Juana Manso y Av. de los Italianos, desde el límite norte del campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires, según plano N° 5.7.11 e) y f) y Plano de Mensura M – 146 - 2017.

Las Parcelas 1C y 1D de la Manzana 1Q, deberán conformar una ochava de seis metros (6m) en la intersección de las calles Juana Manso y la nueva calle a abrir, según Plano N° 5.7.11 e) y f).

Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1Q - Parcela 2 – Dique 4

Disposiciones particulares:

Tipología edilicia: Solo se admitirán Edificios entre medianeras. Ver Plano 5.7.11 f).

Altura máxima: sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana, determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano limite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50 m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro 9.2.11.

Observaciones: Las Parcelas 02 y 1b de la Manzana 1Q, deberán ceder al uso público, mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública, una calle de diez (10) metros de ancho entre Juana Manso y Av. de los Italianos, desde el límite norte del Campo de deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires, según Plano N° 5.7.11 e) y g).

4.2.2 U11) SubÁrea 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 Planchetas de Edificabilidad y Usos y Uso del Suelo N° 5.7.11 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:

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

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

Altura máxima sobre L.O. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a contar sobre la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura.

A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

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

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11
5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

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.

4.3 U11) SubÁreas de Equipamiento

4.3.1 U11) SubÁrea 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. N° 5.7.11
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. = veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 m) a partir de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde las L.O. y de tres metros (3 m) de altura. A partir de dicha altura podrá materializarse un plano a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente, hasta alcanzar un plano límite horizontal de veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50 m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

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

Altura máxima = once metros con sesenta centímetros (11,60m)

F.O.S. = cuarenta por ciento (40%) F.O.T. = 1

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 51, 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.

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.

4.3.2 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 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. = sesenta y cinco por ciento (65%)

Del sesenta y cinco por ciento (65%) asignado para el F.O.S., podrá destinarse 57% para edificios con H máxima = veintinueve metros con cincuenta centímetros (29,50m), y el restante ocho por ciento (8%) para edificios con altura máxima = setenta metros (70m).

Deberán cumplimentar las relaciones de separación y de alturas establecidas para el Área. 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 treinta y un metros con veinte centímetros (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 Rawson de Dellepiane, los volúmenes a edificar deberán dejar separaciones entre ellos. Estas separaciones tendrán un desarrollo lineal sobre la línea de construcción, no inferior al treinta por ciento (30%) del desarrollo total.

4) Usos: Los que resulten de aplicar el Cuadro Nº 9.2.11

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 – Parcela 1a-Dique 4

Zona destinada al emplazamiento del campo deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires.

Tejido:

1) Ocupación del suelo: La proyección horizontal, real o virtual de las instalaciones al aire libre, y de los edificios no podrá ocupar una superficie mayor que el setenta por ciento (70%) del área total del terreno. De este setenta por ciento (70%) los edificios e instalaciones cubiertas, no podrán ocupar más del treinta y ocho por ciento (38%).

Se destinará para espacio de recreación pasiva y parquizada el veinte por ciento (20%) de la superficie total de los terrenos.

Las construcciones se deberán retirar de L.D.P. seis metros (6m).

Dicha superficie deberá ser parquizada, admitiéndose un máximo del veinte por ciento (20%) de la misma como superficie no absorbente, para senderos peatonales, plataformas, bancos, fuentes, ornato, etc.

Se destinará para estacionamiento una superficie no menor del diez por ciento (10%) de la superficie total del terreno, incluyéndose en la misma las circulaciones internas del estacionamiento.

La superficie de estacionamiento podrá ser descubierta, semicubierta, cubierta o bajo nivel de terreno.

2) Plano límite: será de quince metros (15m).

Sólo podrán sobrepasar el plano límite y podrá ser sobrepasado por torres, mástiles, conductos, tanques y locales de maquinarias de instalaciones del edificio hasta un metro con veinte centímetros (1,20m) de altura y el sobrerrecorrido del ascensor hasta tres metros con veinticinco centímetros (3,25m) de altura, siempre que estén arquitecturados y construidos como partes del conjunto.

La capacidad constructiva no podrá exceder un veintisiete (27%) de la superficie total del terreno.

3) En lo relativo a los usos permitidos, tramitación, cercos, diseño, publicidad, forestación, circulaciones y parcelamiento será de aplicación las exigencias y restricciones establecidas en el artículo 7.2.10.3.1.2. del Código Urbanístico.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren para las Manzanas 1B y 1A Dique 1, Sección 98, Circunscripción 21, de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

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.

4.3.3 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 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° 5.7.11 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la parcela determinada, por el Organismo Competente.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4) Usos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11. El uso residencial solo podrá admitirse sobre planta baja.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

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.

4.3.4 U11) SubÁrea 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° 5.7.11 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° 5.7.11 b), que no podrán ser edificadas, debiendo quedar libradas al uso público mediante servidumbre administrativa formalizada por escritura pública.

Altura fija sobre L.O. = doce metros con cuarenta centímetros (12,40m) por encima de la cota de la manzana determinada por el Organismo Competente.

Por encima de dicho plano se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) de pendiente desde las L.O., hasta alcanzar un plano límite horizontal de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas, pararrayos, y conductos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Será obligatorio materializar una recova sobre la peatonal Pierina De Alessi y sobre la plaza pública de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) de ancho y tres metros con treinta centimetros (3,30m) de altura libre sobre la cota de la manzana.

4) Usos:

Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro Nº 9.2.11.

5) Observaciones: Los proyectos de obra que se aprobaren de conformidad a las disposiciones de zonificación y uso conforme precedentes.

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.

4.4 U11) SubÁrea Edificios de Valor Patrimonial

1) Carácter: Zona destinada a la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

2) Delimitación: Según Plano N° 5.7.11 b)

3) El conjunto de edificios indicados en el Plano N° 5.7.11 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. = sesenta por ciento (60%)

F.O.T. máximo = 4

c) Ex Silo Junta Nacional de Granos. Circunscripción 21 – Sección 98 – Manzana 5F P2 – Dique3. 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 Múnich – 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 U11) SubÁrea Urbanización Parque (UP)

1) Carácter: Zonas destinadas a espacios verdes de uso público y acceso libre.

2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y al Plano N° 5.7.11

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 veinte metros cuadrados (20 m2) que incluyan sanitarios de uso público, más un área de servicios cubierta por una pérgola con la que podrá completarse una superficie total de sesenta metros cuadrados (60 m2).
Estos locales tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) y la pérgola de tres metros con cincuenta (3,50m), no pudiéndose superar este plano con instalaciones, carteles, ni construcciones accesorias. Deberá existir una separación mínima de cien metros (100m) entre locales. Se admitirán usos complementarios que no alteren el carácter del Área.
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 Nº 9.2.11 Usos SubÁreas

RUBRO	SUBÁREAS

	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	*	*	*	*	*	1	*

alimenticios							
Joyería y Relojería	*	*	*	*	*	1	*
Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)				*	*		*
Máquinas de oficina				*	*	1	*
Materiales de Construcción clase I				*	*		*
Mercería, botonería, 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	*
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, artículos 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	*	*	*	*			*
Establecimiento de educación primaria	*	*	*	*			*
Establecimiento 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	*	*	*	*	*	*	*
Alimentación 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 garage)				*		1	*
Fúnebres (con garage sin depósito)				*		1	*
Garage	*	*	*	*	*	*	*
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	*	*	*				
Garage 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	*	*	*	*			*
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS							
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 galvanoplastía		*	*	*			*
Estampado en medallas y similares		*	*	*			*
Fabricación de joyas de fantasías y novedades, paraguas y bastones, flores y plantas artificiales		*	*	*			*

REFERENCIAS

* – Permitido

1 – Solo permitido en basamento

2 – Solo se permite el uso en avenidas

C – El Consejo efectuará, en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el F.O.S. correspondiente.

5.7.12. *U12 – Catalinas Sur*

1 U12) Delimitación y zonificación:

El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.12.

Comprende las siguientes áreas funcionales:

Área de uso residencial: setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total;

Área de uso público: veinticinco por ciento (25%) de la superficie total.

2 U12) Subdivisión:

Según Plano de la Dirección de Catastro M–402–66.

3 U12) 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. = treinta por ciento (30%)

b) Área de uso público

Centro educacional

F.O.T. máximo = 1; F.O.S. = sesenta por ciento (60%)

Templo con escuela parroquial

F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= cuarenta por ciento (40%)

Centro Comercial

F.O.T. máximo = 2; F.O.S.= ochenta por ciento (80%)

Centro Deportivo

F.O.T. máximo = 1; F.O.S.= seis por ciento (6%)

4 U12) 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:

- Jardín de Infantes
- Establecimiento de educación primaria

Usos requeridos:

- Estacionamiento

– Templo con escuela parroquial

Usos permitidos:

- Templo
- Jardín de Infantes
- Establecimiento de educación 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: quince por ciento (15%) de la superficie total del terreno destinado al centro deportivo

5 U12) Disposiciones particulares:

La manzana 112, Sección 6, Circunscripción 4 será destinada a la construcción de viviendas con un área abierta para plaza pública.

6 U12) 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.

5.7.13. *U13 – Catalinas Norte*

1 U13) Delimitación: Delimitado por las Avenidas Leandro N. Alem, Eduardo Madero, Córdoba y calle San Martín, según Plano N° 5.7.13 a), b) c) y d)

2 U13) 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° 5.7.13, se aclaran la correspondencia de nomenclatura parcelaria con la asignada por estas normas.

Las superficies restantes de terreno dentro del deslinde indicado en el Plano N° 5.7.13 se destinarán a vía pública y a parque y serán de uso público.

3 U13) Tipología edilicia: Las parcelas comprendidas en el Área quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las propias de este Área, 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 esta Área.

- Los edificios que se levanten en las Parcelas L–2, L–4, L–5, L–6, L–7, L–8, L–9, L–11, LM1, LM10 y LM13 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, o las que se dispongan en estas normas.
- 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 demás superficies solo podrán destinarse a áreas de parque o espacio público, en la forma indicada en el Plano N° 7.7.82 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 cuatro metros (4 m) sobre el solado, dejando libre la máxima transparencia posible. Del área edificable en planta baja solo se podrá destinar el cincuenta por ciento (50%) a locales. El cincuenta por ciento (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 cincuenta por ciento (50%) al uso de hall de entrada, vestíbulo de ascensores, entrada cochera, sala de reuniones, vivienda del encargado y portería. El cincuenta por ciento (50%) deberá permanecer libre de edificación destinado a integrar el jardín o formará patios cubiertos. Si es vidriada puede ocupar el cien por ciento (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 Área 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 cuatro metros (4 m) por seis metros (6 m), 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 diez metros (10 m).
- 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 siete metros con cincuenta centímetros (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 catorce metros con cuarenta centímetros (14,40m) a contar del borde superior del patio. Por debajo de esta cota solo 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 y solo puede ser rebasada por un parapeto transparente retirado veinte centímetros (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 once metros con sesenta centímetros (11,60m). Para la Parcela L–12 la altura del basamento será de ocho metros con ochenta centímetros (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 cuarenta y ocho metros (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 solo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, chimeneas, salidas de escalera, cabinas de maquinarias de ascensores, salas de calderas o similares hasta un máximo de siete metros (7 m) 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 doce metros (12 m) 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 veinticuatro metros (24 m) 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 seis metros (6 m) 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 seis metros (6 m) de ancho mínimo, en la parcela LM10, de acuerdo a lo graficado en el Plano N°7.782.

g) Normas especiales Parcelas LM1, LM10 y LM13

El área edificable máxima de las Parcelas LM1, LM10 y LM13 es la indicada en los Planos N ° 5.7.13a), N °5.7.13b) y N °5.7.13c), respectivamente.

- Por encima de la altura máxima de basamento, las construcciones deberán estar ubicadas a una distancia no menor a veinticuatro metros (24 m) en planta respecto a los edificios de perímetro libre existentes en los predios vecinos por encima del nivel once metros con sesenta centímetros (+11,60m), y no menor a seis metros (6 m) respecto a las líneas oficiales y líneas divisorias del predio.
- Las construcciones a nivel del basamento quedarán retiradas de las líneas oficiales y divisorias de cada predio según establece el plano respectivo. En total deberá dejarse un cuarenta por ciento (40%) de superficie libre.
- La altura máxima de basamento a menos de seis metros (6 m) de las líneas divisorias de predio será de cinco metros con ochenta centímetros (5,80m), salvo en caso de enrase con basamentos existentes en el predio lindero, o de existir autorización por parte de los propietarios del predio vecino.

  Para el resto del basamento la altura máxima será de once metros con sesenta centímetros (11,60m).
- En caso de optarse, por la construcción de un edificio de perímetro libre sin basamento (por las razones urbanísticas, circulatorias a nivel planta baja y de contexto que deberán ser debidamente justificadas), podrá optarse para el cálculo de dicha altura, por una cota de arranque de once metros con sesenta centímetros (+11,60 m) desde la cota cero (0) de la parcela;
- Por debajo de la cota cero (0) de la parcela, podrán construirse un volumen en niveles subterráneos, que garantice el cumplimiento de las normas específicas para estacionamiento

e instalaciones especiales, y asimismo en consonancia con los postulados establecidos por el Plan Urbano Ambiental, generar mejoras sustanciales de las condiciones urbanísticas en lo que al vehículo respecta.

- Sobre la Avenida Eduardo Madero toda construcción deberá estar retirada a una distancia mínima de tres metros (3 m) de la línea oficial, correspondiendo este retiro a una restricción administrativa al dominio para el ensanchamiento de la acera.
- En el proyecto de los basamentos se usarán como criterios la alineación en planta y/o altura con los basamentos de edificios linderos, la conformación del espacio público, la accesibilidad y conectividad interior del conjunto, la conformación de circulaciones protegidas de uso público y la continuidad del espacio público, las circulaciones y las volumetrías existentes.
- La altura mínima de los edificios a construir será de setenta y tres metros (73m). La altura máxima será la siguiente: para la parcela LM1 ciento treinta metros (130m), y para las parcelas LM10 y LM13 cien metros (100m). Las superficies utilizables de los dos últimos niveles deberán ser como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del nivel inmediatamente inferior.
- A los fines de establecer el Plano Límite Horizontal, siempre de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano, podrán construirse las salas de máquinas e instalaciones especiales requeridas por la autoridad de aplicación, en un total de siete metros con cincuenta centímetros (+7,5m) por encima de la altura máxima establecida para cada parcela;
- Las superficies utilizables en los dos últimos niveles, deberán ser como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de las superficies del nivel inmediatamente inferior. En caso de optarse por la programación de edificios, cuyos remates de fuste de torre encuentren geometrías irregulares, siempre que tal cuerpo esté destinado a sala de máquinas e instalaciones especiales, podrá medirse la altura máxima del mismo en forma compensada, entre la altura medida del punto inferior de dicho cuerpo hasta su punto superior;
- Las superficies máximas totales y parciales a construir en cada una de las parcelas serán las que se indican en el siguiente cuadro:

Parcela	LM1	LM10	LM3
Sup. Total	61.000 m^2	44.500 m^2	41.500 m2
Sup. Fuste torre	40.000 m^2	29.000 m^2	27.000 m^2
Sup. Basamento	12.000 m^2	9.000 m^2	8.500 m^2
Sup. Subsuelos	9.000 m^2	6.500 m^2	6.000 m^2

(máximo: 3 niveles)			

- Las recovas de hasta seis metros (6 m) de profundidad y hasta seis metros (6 m) de altura, ubicadas en Planta Baja, no computarán metros cuadrados para el cálculo de las superficies máximas.

  Disposiciones de carácter general

  En caso que el propietario del predio realice una donación o cesión de parte del mismo para su afectación como espacio público, con excepción de las superficies sometidas a servidumbre de paso, y previa aceptación de la Ciudad, los indicadores señalados en este artículo se calcularán sobre la superficie de la parcela original.

  Los parámetros establecidos en el presente artículo para los basamentos regirán para cualquier proyecto de modificación de basamento existente presentado para el resto de las parcelas.

4 U13) Usos

Usos permitidos:

Los usos en los edificios que se levantarán en la “Zona Catalinas Norte” serán los admitidos para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con excepción de Comercio Mayorista, Depósitos, Industria, Mercado, Feria Internada, Clubes deportivos, Oficinas Fúnebres, Locales de Culto, Materiales de Construcción Clase II y III, Establecimientos educativos, salvo Jardín Maternal, Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores, Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. categoría), Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero y los indicados en los niveles Centro Local y Centro Principal de la Descripción Establecimientos de Sanidad de la Categoría Salud.

Los basamentos estarán destinados únicamente a los usos permitidos antes indicados, además del acceso al edificio. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

Cada actividad que se desarrolle en el edificio, deberá cumplir con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5 U13) 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 U13) 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 solo 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 Área 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 U13) 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. Solo 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) Se le dará intervención al Consejo para el resguardo de la articulación y conectividad del proyecto con el resto del conjunto y con las áreas urbanas circundantes.

8 U13) Disposiciones particulares para los lotes 13 a y 13 b

8.1 U13) Límites y características

El lote 13a) surge del englobamiento de los lotes 2 y 4 (Plano N°243–C–1968) y su superficie de siete mil cuatrocientos tres metros cuadrados con sesenta y nueve centímetros (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 cinco mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados (5.848m2) surge de la sumatoria del área de la parcela I del lote 13 (superficie igual a dos mil setecientos veintidós metros cuadrados con ochenta y ocho centímetros (2.722,88m2)) y de la superficie de la zona A (aproximadamente tres mil ciento veinticinco metros cuadrados con veintidós centímetros (3.125,22m2)).

8.2 U13) Generalidades para la edificación

La edificación en estos predios queda sometida a las disposiciones generales del Código Urbanístico 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 Publicas obra como antecedente.

8.3 U13) Usos permitidos.

Serán permitidos en los lotes 13a y 13b los usos que admite el Área de Alta Mixtura 4, prohibiéndose los clubes deportivos, comercios mayoristas, mercados, clínicas y hospitales, hoteles alojamiento y velatorios, depósitos e industrias, excepto las de Clase 6.

8.4 U13) Características de la edificación.

La edificación se compondrá de edificios de perímetro libre con basamento optativo.

8.5 U13) Altura de edificación.

Basamento: En el caso de construirse basamento su altura máxima será de once metros con sesenta centímetros (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 setenta y tres metros (73m) medidos desde 0,00 del Conjunto Urbanístico.

8.6 U13) Área edificable.

8.6.1 U13) 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 sesenta por ciento (60%) de la proyección de basamento permitido;

b) Deberá dejarse una zona de retiro obligatorio mínimo de diez metros (10 m) de profundidad respecto a las líneas de proyección del basamento en por lo menos cincuenta por ciento (50%) de su desarrollo;

c) Deberá dejarse libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público una franja de seis metros (6 m) 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 seis metros (6 m), doce metros (12 m, treinta y un metros (31 m) tienen carácter de mínimos.

8.6.2 U13) En lote 13b

La proyección de los volúmenes edificables por arriba de la cota del predio quedara inscripta en un rectángulo regular con su eje mayor orientado en sentido NO–SE y cuyos lados, que miden cincuenta y tres metros (53m) y treinta y ocho metros (38 m), serán paralelos a las divisorias del ex lote 1, guardando los mínimos retiros obligatorios de seis metros (6 m) y doce metros (12 m) 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 diez metros (10 m) de la divisoria entre el ex Lote 1 y la ex Zona A y mantenga una distancia mínima de seis metros (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 sesenta por ciento (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 seis metros (6 m) y doce metros (12 m) de ancho indicada en el Plano N° 1.946–CPU–84.

c) En subsuelo

Debajo del nivel de la cota más alta del cordón frente al predio, y en toda la superficie del mismo, solo 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 sesenta por ciento (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 menos cuatros metros (–4m). Los locales del subsuelo no podrán sobre elevar su volumen en el área no edificable en planta baja excepto en correspondencia con los lucernarios a que alude el párrafo sobre cercos y aceras siguiente.

8.7 U13) Factor de Ocupación Total.

El factor de Ocupación Total será siete (7) en cada lote.

8.8 U13) 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 seis metros (6 m) por cuatro metros (4 m) medidas estas que pueden conservarse en toda su altura y profundidad. Si uno o más de los paramentos del patio se prolongan en el edificio del perímetro libre el lado libre, será de diez metros (10 m).

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 doce metros (12 m).

8.9 U13) 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.

8.10 U13) 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, traslucidas 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 artículo 8.11.

8.11 U13) 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 parquizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos salvo las especificadas en el artículo 8.13, inciso a).
Hasta un veinte por ciento (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 artículo 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 Organismo Competente, 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.

8.12 U13) Cercos y aceras.

a) Obligación de ejecutar cercos: En ningún caso será obligatoria la ejecución de cercos divisorios con la vía pública;
b) Aceras: deben cumplir con la normativa de edificación y la normativa de veredas y aceras.

8.13 U13) Disposiciones varias

a) Guarda de automotores: Se proveerá obligatoriamente una superficie cubierta destinada a garaje no menor que el veinte por ciento (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 que establece el artículo 8.11.

b) Se admitirán sobre basamento construcciones livianas y transparentes que podrán alcanzar la cota más catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) debiéndose alejar seis (6) metros de todo borde edificado.

c) Se podrá rebasar la cota de más de once metros con sesenta centímetros (11,60m) de basamento para la salida de conductos, ventilaciones y lucernarios, tratados en forma arquitectónica y retirados seis metros (6 m) 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. 8.11.

5.7.14*. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte*

1 U14) Carácter: Área destinada a la localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes, adultos jóvenes y al público en general que, por sus características de emplazamiento, y su distancia respecto de los distritos residenciales, constituirá una unidad recreativa, natural, cultural, deportiva, conmemorativa, patrimonial y gastronómica, con espacios verdes de uso público. Contará con sub - áreas de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

2 U14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.14. Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y los límites del área graficado en el Plano Nº 5.7.14 – Distrito Joven Costanera Norte, se afectarán y formarán parte de esta área.

3 U14) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria.

Se podrán sectorizar para delimitar concesiones o permisos de uso.

A estos efectos se consideran los siguientes sectores, los cuales se encuentran graficados en el Plano N° 5.7.14.

- Sector 1- Gastronómico - Recreativo - Cultural – Esparcimiento.

Comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Manzana 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Manzana 169, Sección 23 hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo.

- Sector 2 - Recreativo - Cultural.
  Nomenclatura Catastral: Manzana. 169, Sección 23
- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento – Gastronómico.
  Av. Costanera Rafael Obligado entre Av. Intendente Cantilo y Club de Pescadores.
- Sector 4- Urbanización Parque (UP) con actividades recreativas, culturales y de esparcimiento.
  Nomenclatura Catastral: Manzana. 171- Sección 21.
- Sector 5 – Parque Público, Recreativo, Cultural, Comercial y de Servicios.
  Nomenclatura Catastral: Manzana. 184- Sección 15.
- Sector 6/7 – Área/s de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.
  Según Plano Nº 5.7.14 e).

4 U14) Disposiciones Particulares

Sector 1 - Gastronómico, Recreativo, Cultural y de Esparcimiento

Ocupación del Suelo: quince por ciento (15%). El ochenta y cinco por ciento (85%) restante será destinado a espacio público parquizado.

Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre.

Plano Límite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

Separación Mínima entre Volúmenes: cada cien metros (100 m) lineales de ocupación por concesiones se deben dejar cincuenta metros (50 m) lineales librados al uso público.

Sector 2 – Recreativo – Cultural

Ocupación del Suelo: veinticinco por ciento (25%). El setenta y cinco por ciento (75%) restante será destinado a espacio público parquizado.

Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre

Plano Límite doce metros (12m). Por encima de esta altura sólo pueden ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

La implantación de edificaciones en este sector debe prever la ampliación de la Cabecera Norte del Aeroparque Jorge Newbery, conforme los términos de los Convenios vigentes y la modificación de la traza de la Av. Costanera Rafael Obligado en este tramo.

Sector 3 – Paseo Costanera – Esparcimiento y Gastronómico
Ocupación del Suelo: diez por ciento (10%). El noventa por ciento (90%) restante será destinado a espacio público parquizado.
Tipología edilicia: Entre Medianeras. Perímetro Libre y Perímetro Semi Libre
Separación mínima entre volúmenes edificados: cien metros (100m)
Plano Límite seis metros (6m). Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.

Sector 4 – Recreativo, Cultural y Esparcimiento.
Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%) con los usos previstos en el inciso 5 U14).
El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público parquizado, debiendo vincularse al espacio verde público del Sector 5 así como el Paseo Costanera del Sector 3. El camino de ribera tendrá un ancho mínimo de treinta metros (30 m).
Tipología edilicia: Entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.
Plano Límite: doce metros (12 m). Encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.
La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial a concesionar y sujeta a la limitación de altura aeronáutica.

Sector 5 - Parque Público, Recreativo, Cultural, de Esparcimiento, Comercial y de Servicios.
Ocupación del Suelo: veintitrés por ciento (23%) con los usos previstos en el inciso 5 U14).
El setenta y siete por ciento (77%) restante será destinado a espacio público parquizado, debiendo vincularse al espacio verde público del Sector 4 así como el Paseo Costanera. El camino de ribera tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m).
En las edificaciones existentes se permiten tareas de demolición, transformación y reforma, siempre que no se supere la superficie de ocupación máxima establecida en el párrafo anterior.
Tipología edilicia: Perímetro libre.
Plano Límite: doce metros (12 m). Encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas,

instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deben desarrollarse dentro de un volumen integral.
La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial a concesionar y sujeta a la limitación de altura aeronáutica.

Sector 6/7 – Distrito Saldías: Área/s de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

Sector 6 - Urbanización Futura- (UF)

Sector 7
Sector 7 A - Área Comercial, Servicios, Cultura y Equipamiento.
Delimitación: Polígonos Nomenclatura Catastral:
Objeto Territorial t001- Manzana T007- Sección 15- Circunscripción 19
Objeto Territorial t001- Manzana T009 - Sección 15- Circunscripción 19
Objeto Territorial t001- Manzana T011 - Sección 15- Circunscripción 19
Ocupación del Suelo: setenta por ciento (70%) de la sumatoria de las superficies de los objetos territoriales; con los usos previstos en el inciso 5 U14) para el Sector.
El treinta por ciento (30%) de la superficie restante, será destinado a espacio público, destinando mínimamente diez por ciento (10%) a superficie absorbente/parquizada.

NOMENCLATURA CATASTRAL	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN % - m2	LIBRE % - m2
S:15-M:T007-P:001	20.383,12		
S:15-M:T009-P:001	5.266,92		
S:15-M:T011-P:001	17.155,89		
	100% 42.805,93	70% 29.964,15	30% 12.841,78

Tipología edilicia: Basamento y perímetro libre.
Basamento: ocho metros con treinta centímetros (8,30 m) desde la cota cero del objeto territorial de la manzana. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse cajas de escalera, ventilaciones y parapetos de azotea.
Techo Verde: La terraza del volumen de basamento se debe materializar como techo verde según las especificaciones establecidas en la normativa de edificación, será de acceso público irrestricto,

debiendo preverse la vinculación a futuro con el espacio verde público del Sector 5 así como con la Plaza Venezuela.

Perímetro libre: esta tipología se podrá desarrollar con una ocupación sobre basamento del veinticuatro por ciento (24%). La altura del plano límite es determinada según la localización del objeto territorial y está sujeta a la limitación de altura aeronáutica; no pudiendo sobrepasar en ningún caso un plano límite de treinta y cinco metros con veinte centímetros (35,20 m) desde la cota cero del objeto territorial de la manzana.

Disposiciones generales

Línea de Afectación Vial (L.A.V.): corresponde a las trazas de la Autopista, y sus ramales de ingreso y egreso, según Plano Nº 5.7.14 e).

Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a doce (12) metros de la L.A.V en la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia, según Plano Nº 5.7.14 e).

Sector 7 B - Urbanización Futura - (UF)

5 U14) Usos Permitidos Sectores 1, 2, 3, 4 y 5:

Se admite el desarrollo de actividades diurnas y nocturnas de esparcimiento, deportivas, culturales, comerciales, recreativas, gastronómicas y sus complementarias, tales como:

- Locales de Representación o Exhibición,
- Locales de Lectura
- Locales Deportivos, a excepción de clubes y polígonos de tiro
- Locales de Fiesta
- Locales de Diversión
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill.
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.
- Quiosco.
- Servicios Públicos: tales como Policía (Comisaría) y Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Alojamiento turístico Hotelero
- Oficinas
- Estacionamientos.

No se admite la localización de Locales de Fiesta, Locales de Diversión y Locales Deportivos en el Sector 3.

En el Sector 2 se localizará un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.

En el Sector 4 se permiten también los usos:

- Centro Joven para la Promoción de la Música según Ley N° 5942.

El Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos en este Sector 4.

En el Sector 5 se permiten también los usos:

- Centro de exposiciones, Centro de eventos.
- Local de venta minorista,
- Patio Gastronómico, Mercado Gastronómico
- Espacio de trabajo colaborativo
- Garaje comercial/Playa de estacionamiento
- Bajo rasante se podrán localizar los usos permitidos en el sector, siempre que cumplimenten con el artículo 3.10.4. del Código Urbanístico.

Sector 7A:

Los usos establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3). No se admiten /permiten los rubros comprendidos en las Categorías Residencia, Educación y Sanidad.

6. U14) Disposiciones particulares de los usos requeridos:

Los usos y equipamientos requeridos, a localizar en las superficies destinadas a espacio público establecidas para cada sector, son los siguientes:

- Los estacionamientos en superficie, deben conformarse como un sistema integral para todo el Área, con el objeto de integrarse armónicamente con el paisaje. Su diseño e implantación contará con la aprobación de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.
- Los espacios de Carga y Descarga, deben diseñarse en conjunto con el sistema de estacionamientos. La cantidad y disposición de los módulos correspondientes a cada sector contará con la evaluación y el visado previo de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.
- Cinco (5) “Dispositivos Preventivos– Asistenciales” fijos que brinden atención, asesoramiento y promuevan hábitos saludables y de auto cuidado, a quienes concurran a los locales que allí se establezcan. Dichos dispositivos funcionarán bajo la órbita del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.
- Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Espacios verdes de uso público, los que deben configurarse en armonía con la biodiversidad ribereña del Río de la Plata y en cumplimiento del artículo 7.2.8.3.3 Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad del Código Urbanístico.

7. U14) Disposiciones Generales

Para todos los Sectores, la determinación de los planos límites y los servicios u objetos que puedan exceder la altura permitida, así como la localización de los usos permitidos en los Sectores quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáutica que establezca el Organismo competente. Las edificaciones y objetos a erigir deben tener aprobación previa de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) debiendo ser evaluados puntualmente conforme altura, cota y ubicación de los mismos.

Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deben garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.

Los futuros rellenos a realizarse sobre Río de la Plata colindantes con Distrito Joven Costanera Norte, deben mantener las condiciones de los usos admitidos en cada uno de los sectores adyacentes a los mismos, de conformidad con los límites establecidos en el punto 3) Subdivisión.

En los sectores 4 y 5, las tierras que en el futuro se incorporen por accesión al territorio de la Ciudad a partir de la línea de costa del Rio de la Plata, así como los futuros rellenos, se afectarán a Urbanización Parque en cumplimiento con el artículo 7.1.5 de Ribera Accesible del Código Urbanístico.

Integración Paisajística: Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas, ampliaciones, reformas, etc., privilegiándose aquellas construcciones ecosustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes, las mismas deben contar con una terraza verde accesible y absorbente en observancia con la normativa vigente. Las construcciones deben inscribirse dentro de las pautas del Artículo 7.2.8.3 del Código Urbanístico "Herramientas del Compromiso Ambiental". No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes predominantemente opacos.

Los paramentos envolventes de dicho volumen deben ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas y quedan sujetos al tratamiento paisajístico acorde con el entorno, que debe ser aprobado por el organismo competente.

Se propiciará la eliminación de paramentos cercos y otros elementos que sectorizan áreas de uso privativo afectando a la integración urbana de los usos a localizar.

La ribera del Arroyo Ugarteche en los sectores 4 y 5 tendrá un ancho mínimo adyacente a la línea de ribera de cincuenta metros (50 m.)

En el Sector 4 se podrán materializar vialidades de ingreso y egreso al predio, sujeto a la autorización del órgano competente, sin comprometer el sector de ribera y la infraestructura hidráulica.

8. U14) Disposiciones Especiales:

Previo a otorgar la concesión de permisos de ocupación, uso y/o explotación de los espacios de dominio público ubicados en los Sectores 1, 2, 3 y 4, el Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos.

Los proyectos de desarrollo que se propongan para cada uno de los sectores del Distrito Joven - Costanera Sur estarán en un todo de acuerdo con el del Plan de Adaptación y Mitigación al Cambio Climático de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires acorde a la Ley 3871.

(Artículo 5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte sustituido por el artículo 159 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.15. *U15*

1 U15) Delimitación:

Delimitado por el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta, deslinde parcelario, al eje con la calle Martín Coronado, al eje con la calle Jerónimo Salguero, el eje de la calle Chonino y el eje de la calle Cavia, según Plano N° 5.7.15.

2 U15) Zonificación:

El U15 se divide en las siguientes zonas:

Zona 1: Residencial de Alta Densidad con equipamiento comercial afín con la vivienda.

Zona UP: Plaza República del Perú.

3 U15) Tejido urbano y usos del suelo:

Las normas relacionadas con el tejido urbano y usos (requeridos y permitidos), se detallan para la Zona 1 a continuación.

4 U15) Zona 1

4.1 U15) Delimitación: La zona se halla delimitada por el eje de la calle J. Salguero, el eje de la calle Chonino, el eje de la calle Cavia y el eje de la Av. Presidente Figueroa Alcorta.

4.2 U15) Carácter urbanístico: Área 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 U15) Estructura parcelaria: Parcela mínima es aquella con superficie igual o mayor de dos mil metros cuadrados (2.000 m2), y con frente sobre L.O. no menor a treinta metros (30 m) (en predio de esquina, el frente menor será mayor de treinta metros (30 m)).

4.4 U15) Morfología edilicia:

a) Se admiten edificios de perímetro libre, sin basamento, salvo en el siguiente caso:

- 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 perímetro semi-libre.

En la Parcela XI – Manzana 115A, Parcela 2c se admitirá edificación de perímetro semi-libre o perímetro libre.

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 cuarenta por ciento (40%)	1,92
Cuarenta por ciento (40%) a más del (30%)	2,08
Treinta por ciento (30%) a más del veintitrés por ciento (23%)	2,24
Veintitrés por ciento (23%) a más del quince por ciento (15%)	2,48
Quince por ciento (15%) y menos	2,80

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 x 3
- El retiro de la edificación con respecto de las líneas divisorias laterales y de contrafrente (distancia: d') multiplicado por el factor cinco (5) dará la altura máxima a alcanzar por la edificación en esos puntos, o sea:

  h' = d' x 5
- La volumetría edificatoria que se adopte deberá respetar ambos parámetros h y h'
- La distancia d' mínima será igual a seis metros (6 m) d';

Sobreelevación de la planta baja.

- La planta baja podrá sobreelevarse por sobre la cota de terreno, hasta un metro y veinte centímetros (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.

4.5 U15) 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 ochenta por ciento (80%) de su superficie, la totalidad de ésta no será considerada en el cálculo del F.O.T.

4.6 U15) Toda parcela surgida de englobamiento parcelario o mantenida indivisa cuya superficie sea igual o mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), podrá incrementar el F.O.T. (adoptado según 4.4b) en un veinte por ciento (20%).

4.7 U15) 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 x d” (siendo d” mínimo = seis metros (6 m))

ANEXO

Zona 1

Carácter urbanístico: Residencial de alta densidad en grandes predios con eventual localización de Galería Comercial y Centro Minorista de Alimentación.

Estructura parcelaria: Parcela mínima: dos mil metros cuadrados (2.000 m2)

Frente mínimo: treinta metros (30 m)

Morfología edilicia: Edificación entre medianeras y perímetro semilibre.

F.O.T. máximo = 1,92

F.O.S.: Según retiros

H máxima: veintiún metros (21 m)

Edificación de perímetro libre:

F.O.S.	F.O.T.
Más del cuarenta por ciento (40%)	1,92
Cuarenta por ciento (40%) a más del (30%)	2,08
Treinta por ciento (30%) a más del veintitrés por ciento (23%)	2,24

Veintitrés por ciento (23%) a más del quince por ciento (15%)	2,48
Quince por ciento (15%) y menos	2,80

Retiros de la edificación

Edificación perímetro libre y perímetro semilibre:

Altura = d x 3 (d: distancia eje calle)

Altura = d' x 5 (d': distancia a divisorias); d' mínimo: seis metros (6 m)

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

Usos Requeridos (mínimos para guarda – estacionamiento y carga y descarga):

- Vivienda: un módulo por cada unidad de vivienda.
- Comercio: Según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 5

5 U15) Normas particulares para la parcela 009e, Manzana 115A, Sección 021:

5.1. U15) Autorizase 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° 102.734/1986 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.

5.2. U15) El área edificable para el proyecto que se autoriza será la que resulte de cumplimentar con los retiros perimetrales graficados en el Plano N° 5.7.15 Área U15 del Código Urbanístico.

5.3. U15) No podrá superarse un F.O.T. máximo = 2,4

5.4. U15) Las construcciones podrán alcanzar una altura máxima de veintiún (21) metros que solo podrá superarse en los volúmenes correspondientes a las salas de cines y hasta un plano limite horizontal situado a 28 m, en una proporción que no exceda el veinticinco por ciento (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.

5.5. U15) Para las actividades graficadas en los planos mencionados en el artículo 5.1 se requerirá destinar como mínimo cincuenta y cinco mil metros cuadrados (55.000m2) para la guarda o estacionamiento de vehículos y mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2) para espacio de carga y descarga.

5.6. U15) Autorízase para su localización en las obras proyectadas los usos detallados en el siguiente cuadro:

COMERCIO MINORISTA	REFERENCIA	OBSERVACIONES	ESTACIONAMIENTO	CARGA Y DESCARGA
Antigüedades	4			
Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar	5			
Cerrajería	3			
Cuadros, Marcos y espejos enmarcados	.			
Farmacia	4			
Ferretería, Herrajes y Repuestos Materiales eléctricos, Papeles pintados	4	9		
Florería y plantas de interior	4			
Galerías comerciales	.			
Joyería y relojería	4			

Máquinas de oficina	4			
Mercería, botonería, bonetería, fantasías	4			
Muebles en general, productos de madera y mimbre, colchones y afines	4			III
Óptica y fotografía	5			
Papelería, Librería, Cartonería, impresos, cotillón, filatelia, ventas de discos y grabaciones, juguetes	4			
Perfumería, artículos de limpieza y tocador	4			
Productos alimenticios bebidas y tabaco	3			
Quioscos	.			
Rodados, bicicleta, motocicletas	4			
Santería, artículos de culto y rituales	3			
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	4			
Textiles, pieles, cueros, artículos personales y del hogar y afines				
Regalos	5			
Vidrios y espejos	4			
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Cine, cine-teatro, teatro, auditorio	5			
Galería de arte	3			
Salón de exposición	4		8	II

SERVICIOS				
Agencias turismo	.			
Alimentación en general	.			
Banco	.			
Bar café	.			
Copias, reproducciones, estudios y laboratorio fotográfico, excepto imprentas	.			
Estudios y consultorios profesionales	.			
Personal directos en general	.			
Peluquería y Barbería	.			
RESIDENCIA				
Vivienda colectiva	.		19	
Vivienda unifamiliar	.		18	

REFERENCIAS

1 Permitida

3 Superficie cubierta máxima quinientos metros cuadrados (500m2)

4 Superficie cubierta máxima mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2)

5 Superficie cubierta máxima dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)

9 Uso condicionado. Si existe deposito 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 sesenta metros cuadrados (60 m2)

II. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30 m2) por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Número de espacios para vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	De 300 a mil (1.000) m2
2	De 1001 a dos mil quinientos (2.500) m2
3	De 2501 a cinco mil (5.000) m2
4	De 5001 a 10.000m2
5	De 10001 a 20.000m2
1	Por cada adicional de 20.000m2 o fracción

Guarda o Estacionamiento Vehicular

8. Salón de seiscientos metros cuadrados (600m2) o más, veinticinco por ciento (25%) de la superficie de uso público. Autorizase 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 ochenta por ciento (80%) no pudiendo superarse la superficie de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (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 siete metros con cuarenta centímetros (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 ciento dos metros con ochenta centímetros (102,85m), un lado de treinta metros con cuarenta y ocho centímetros (30,48m) sobre la calle Cavia. El polígono definido por los mencionados limites tiene una superficie total de mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados (1.778m2) que corresponden a la totalidad de la parcela 11 (720,32m2), un área de cuatrocientos cincuenta y cinco metros con treinta centímetros (455,30m2) de la parcela 7b y un área de treinta y cinco centímetros cuadrados (0,35m2) de la parcela 13e, todas ellas de la Manzana 115A, Sección 21, Circunscripción 18, así como el englobamiento del mismo con las parcelas 9c y 9b de la Manzana 115A, Sección 21, Circunscripción 18, que habrá de configurar una nueva parcela en la cual se llevara 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 FFCC Gral. San Martin.

Artículo 11 – Dentro del plazo de ciento ochenta días (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.

5.7.16. *U16 – Aeroparque*
1 U16) Delimitación: Según Plano N°5.7.16

2 U16) Carácter y destino: Estación Aérea de la Ciudad, Aeroparque Jorge Newbery.

3 U16) Disposición Especial: Al producirse la desafectación de su actual destino el polígono delimitado, queda automáticamente afectado al Área UP.

5.7.17. *U17 - Villa Soldati*
1 U17) Delimitación y zonificación:
Abarca el área delimitada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en el Plano Nº 5.7.17, en el que se grafican las siguientes zonas:
Zona I: Zona Recreativa, delimitada por las Avenidas Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, calle Portela, deslinde con SubÁrea U31m, Av. Lafuente, Av. Riestra, Av. Perito Moreno, hasta su intersección con la Av. Varela.
Zona II: Zona Industrial, delimitada por las Avenidas Perito Moreno, Castañares, Lafuente y Riestra y por las Avenidas Castañares, Mariano Acosta, Riestra y calle Portela, según Plano Nº 5.7.17.
2 U17) Morfología edilicia:

Zona I: Recreativa

2.1 U17) Edificación: Solo se pueden realizar edificaciones de perímetro libre dentro del área edificable de cada parcela, cuyo polígono debe formarse con líneas paralelas a las del polígono de la parcela, distantes entre sí, como mínimo diez metros (10 m), 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 = quince por ciento (15%)
Altura máxima: doce metros (12 m)

2.2 U17) Usos: Uso exclusivo: Institucional con instalaciones deportivas y recreativas al aire libre y edificación complementaria conteniendo locales para actividades sociales, culturales, espirituales, educativas y recreativas propias de la Institución de que se trate.
Uso requerido: Estacionamiento vehicular: Suma total de áreas de estacionamiento a cualquier nivel o niveles no menor que el veinticinco por ciento (25%) de la suma de áreas edificadas.

3 U17) Cercas y aceras:

3.1 U17) Cercas sobre vías públicas: No podrán obstruir la visual por encima de un metro (1 m) sobre nivel de acera y podrán construirse en forma de verja, alambrado de malla común o artística.

3.2 U17) 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 un metros con cincuenta centímetros (1,50m) sobre nivel de terreno natural, pudiendo ser iguales a las cercas sobre vías públicas o cercos vivos de plantas.

3.3 U17) 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: dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m), pudiendo complementarse con banquina parquizada, el ancho restante hasta el cordón de calzada que deberá tener un veredín no menor de cincuenta centímetros (0,50m) de ancho, o debiéndose dejar huecos de tierra vegetal de 1,50m x 1,50m para arbolado de la vía pública, cada ocho metros (8 m) como máximo de distancia entre sí.

Zona II: Industrial
Resultan de aplicación las normas aprobadas para el U19.

5.7.18. *U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista*
1 U19) Delimitación:
El U19 se localiza en el polígono limitado por: la Av. Int. Francisco Rabanal; el linde con las parcelas de las Manzanas 55, 56 y 57 de la Circunscripción 1, Sección 52; el límite de las tierras municipales del área Parque Almirante Brown; la Autopista 27 de Febrero, y la calle Pergamino.
Plano N° 5.7.18.

2 U19) 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 U19) Sector A

Delimitación: Eje de la Av. Int. Francisco Rabanal, eje de la calle Pergamino hasta la calle Ferre y por su eje hasta el eje de la calle San Pedrito hasta su intersección con la Av. Int. Francisco Rabanal.

3.1 U19) Morfología edilicia: Solo se desarrollará edificación de perímetro libre.

3.1.1 U19) Usos permitidos

- Industrial
- Comercial mayorista
- Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 “Clasificación de Depósitos según grado de molestia” y N° 3.12.3 a) “Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela” y N° 5.2.7b) “Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos” para el Área de Media Mixtura de Usos 3.
- 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.
b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

3.1.2 U19) Usos requeridos.

a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
b) Locales sanitarios para personal.

3.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.

3.2.1 U19) F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%).

3.2.2 U19) Retiros de edificación mínima.

a) Desde Líneas divisorias: seis metros (6 M).
b) Desde L.O.: seis metros (6 M).

c) Entre cuerpos de edificación: 0,5 h (siendo h la altura del paramento más elevado) con mínimo de seis metros (6 M).

4 U19) Sector B

Delimitación: Eje de la calle Ferre hasta el eje de la calle Pedernera, por esta 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 Ferre.

4.1 U19) Morfología edilicia: Se admite edificación de libre perímetro o adosada a una o ambas líneas medianeras.

4.1.1 U19) Usos permitidos exclusivos.

- Industrial
- Comercial mayorista
- Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 “Clasificación de Depósitos según grado de molestia” y N° 3.12.3 a) “Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela” y N° 5.2.7b) “Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos” para el Área de Media Mixtura de Usos 3.
- Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.
- Playa de descontaminación, compactación y disposición final de automotores. Referencia C

3.1.2 Usos complementarios.

a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91m2.

b) Anexos propios del uso principal permitido (laboratorios, oficinas administrativas, técnicas y gerenciales, servicios para el personal y similares).

4.1.2 U19) Usos requeridos.

a) Estacionamiento, carga y descarga: Se efectuarán dentro de la parcela conforme a lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

b) Locales sanitarios para personal.

4.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.

4.2.1 U19) F.O.T. máximo = 2; F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80%).

4.2.2 U19) Retiros mínimos de edificación.

a) Edificación no adosada a líneas divisorias: cuatro metros (4 m) desde líneas divisorias laterales de parcelas.
b) Desde L.O.: seis metros (6). En parcelas de esquina puede reducirse a cuatro metros (4 m) sobre una de las L.O.
c) Desde línea divisoria de fondo de parcela: seis metros (6 m). 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: seis metros (6 m).

5U19) Sector C
Delimitación: Parcelas frentistas a la calle San Pedrito entre Av. Int. Francisco Rabanal y la calle Ferré.
Conjunto de locales para abastecimiento y servicios a nivel de barrio.

5.1 U19) Morfología edilicia: Se admite edificación adosada a una o ambas líneas divisorias laterales y edificación de perímetro libre.

5.1.1 U19) 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.

5.1.2 Usos complementarios.
g. Servicios de sanidad y seguridad públicas (atención médica, policía, bomberos).
h. Únicamente una vivienda por parcela como uso complementario del uso principal, con nomas de 91m2.

5.2 U19) Relaciones Edificación – Parcela.

5.2.1 U19) F.O.T. máximo = 1,5; F.O.S. máximo = ochenta por ciento (80%).

5.2.2 U19) Retiros mínimos de edificación.
a) Desde líneas divisorias de fondo: cuatro metros (4 m) en planta baja, seis metros (6 m) en plantas altas.

5.3 U19) Marquesina reguladora: El frente del conjunto edificatorio quedará unificado mediante una marquesina corrida, saliente dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) de la L.O. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará exactamente tres metros (3 m) del nivel de solado de acera y cuarenta centímetros (0,40m) de altura del borde, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

6 U19) 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 Área 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 U19) Disposiciones Generales

7.1 U19) Parcelamiento originario

a) Subdivisión de parcelas originarias: Prohibida.

b) Englobamiento de parcelas originarias para formar otra mayor: Permitido.

7.2 U19) 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 optativa.

7.3 U19) 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 un metro (1m) de altura sobre solado de acera, jardineras u otro dispositivo fijo o móvil, o bien ninguno de ellos.

b) Sobre líneas divisorias de parcelas: Optativamente muros de cerco de no más de tres (3) metros de altura sobre cota de parcela.

7.4 U19) 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 U19) 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 U19) Pavimentos y aceras

8.1.1 U19) 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° 5.7.18

8.1.2 U19) Aceras peatonales: Obedecerán a los mismos perfiles y planimetría de calzadas y su solado será uniforme, antideslizante y en ellas se ubicarán las canalizaciones del equipo urbano.

8.1.3 U19) Conductos y cables: El Consejo y el Modernización, Innovación y Tecnología 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 U19) Publicidad: Todo cartel, letrero, signo o elemento distintivo y/o publicitario deberá ser diseñado de modo que sea parte integral la normativa de 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 U19) Garitas de contralor: En las fajas frontales parquizadas podrán instalarse garitas móviles o fijas de vigilancia y contralor de planta no mayor de tres metros (3 m2) y altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20m) diseñadas en conformidad con fachadas y cercos.

5.7.19. *U20 – Barrio Nuevo Colegiales*
1 U20) Delimitación
El Área U20 se encuentra graficada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.19 y se halla delimitado por el eje de la Av. Federico Lacroze, vías del ex FFCC General Bartolomé Mitre,

línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe vereda par, eje de la calle Humboldt hasta el eje de la Av. Niceto Vega, éste hasta el eje de la calle Fitz Roy hasta el eje de la Av. Córdoba y por su eje hasta la intersección con la Av. Federico Lacroze.
Aplicación: Será de aplicación lo establecido en el articulo 6.5.5. “Completamiento de tejido” de este Código para las zonas 3, 4 y 5 y lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 respecto de las referencias de “guarda y estacionamiento” y de “carga y descarga” para todos los usos admitidos en todas las zonas.

2 U20) Zonificación: El Área U20 se divide en las siguientes zonas.
Zona 1
1a – Residencial
1b – Residencial, de servicios y equipamiento
1c - Residencial, de servicios y equipamiento

Zona 2
2a – Residencial de baja densidad
2b – Residencial de baja densidad con equipamiento comercial

Zona 3 – Residencial de densidad media

Zona 4 – Residencial de media y alta densidad

Zona 5 – Residencial de alta densidad y de equipamiento

Zona 6 – Residencial de alta densidad

Zona UF – Urbanización Futura

Zonas UP
UP1 – Plaza Mafalda
UP2 – Centro educacional y de esparcimiento
UP3 – Centro educacional superior
UP4 – Área de esparcimiento activo
UP5 – Espacio verde

3 U20) Zona 1 (Z1)
La Zona 1 se subdivide en 2 Subzonas: Z1a y Z1b.

3.1 U20) Zona 1a

3.1.1 U20) Delimitación: La Zona 1a se halla delimitada por el eje de la Av. Álvarez Thomas y ejes de las calles Santos Dumont, Gral. Enrique Martínez y Concepción Arenal.

3.1.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media y media alta.

3.1.3 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

a) Ocupación del suelo de la parcela F.O.S. máximo = veinticinco por ciento (25%)

b) Área edificable

Retiros: Parcelas frentistas a: Av. Álvarez Thomas, diez metros (10 m) desde L.O.;

Av. Dorrego y calles restantes, cinco metros (5 m) desde L.O.

De líneas divisorias de parcelas: mínimo cinco metros (5 m)

c) Superficie máxima edificable F.O.T. máximo = 2,5

3.2 U20) Zona 1b

3.2.1 U20) Delimitación: La zona 1b se halla delimitada por el eje de la calle Cramer, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Conde y eje de la calle Concepción Arenal.

3.2.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de servicios comerciales y equipamiento general de la Ciudad, con vivienda de densidad media y alta.

3.2.3 U20) Estructura Parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

3.2.4 U20) Morfología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro semilibre y de perímetro libre.

a) Ocupación del Suelo: F.O.S. máximo = sesenta y cinco por ciento (65%)

El área edificable surge de lo graficado en el Plano N° 5.7.18 c1. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo y no corresponde la aplicación de la L.F.I. ni la L.I.B.

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

c) Altura máxima: Ídem Z5.

3.2.5 U20) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N°3.3. En todos los casos deberá darse cumplimiento

a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

3.3 Zona 1c

3.3.1 U20) Delimitación: La Zona 1c se halla delimitada por los ejes de las calles Concepción Arenal. Zapiola, eje de la Av. Dorrego, y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire.

3.3.2 U20) Carácter Urbanístico: Destinado a la localización de servicios, equipamientos, comercio minorista, vivienda de densidad media — alta y espacios verdes de acceso público.

3.3.3 U20) Subdivisión: No se admite la subdivisión.

3.3.4 U20) Tipología Edilicia:
Se admiten edificios de perímetro libre.

3.3.5 U20) Disposiciones de Tejido
1. Área Edificable:
La proyección horizontal de las edificaciones admitidas podrá ocupar hasta un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana delimitada por los ejes de las calles Concepción Arenal, Zapiola, eje de la Avda. Dorrego, y eje de la calle Cap. Gral. Ramón Freire. Dicha proyección horizontal deberá quedar inscripta en un área equivalente al cincuenta (50%) de la superficie de la manzana, correspondiente al sector frentista sobre la calle Cap. Gral. Ramón Freire.
No se admite la localización de edificaciones sobre cota +/- 0.00, en el sesenta y cinco por ciento (65%) restante de la superficie de la manzana.
Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la manzana con subsuelos. En este caso deberán materializarse obras de ralentización de las descargas de las aguas pluviales.
2. Superficie Máxima Edificable: Se admite una edificabilidad máxima de treinta y tres mil metros cuadrados (33.000 m2) sobre cota de parcela, en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana.
3. Plano Límite Horizontal: Los edificios admitidos a localizar en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana podrán alcanzar una altura de treinta y un metros (31m). Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
4. Tratamiento paisajístico: La cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

3.3.6 U20) Usos

1. Usos Permitidos: En los edificios a localizar en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana se podrán desarrollar los consignados en el Cuadro de Usos 5.2.1a) según lo siguiente:

- Residenciales
- Comercio Minorista Clase A, B y C
- Servicios Terciarios Clase A y B
- Equipamiento de Cultura, Culto y Esparcimiento Clase I, II y III
- Servicios Turísticos
- Establecimientos de Sanidad
- Establecimientos Educativos

2. Usos Requeridos

El sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de la manzana se destinará a espacio verde de acceso público, en el cual no se admite la localización de expansiones de usos comerciales de ninguna clase. El cincuenta por ciento (50%) de dicha superficie deberá estar parquizada.

En los edificios admitidos en el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la manzana, se destinarán cinco mil metros cuadrados (5000m2) a la localización de usos recreativo – culturales y sus complementarios, los cuales conformarán una única unidad de uso, y podrán localizarse bajo cota de parcela.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos N°3.3. Los accesos a los mismos se localizarán sobre la Av. Dorrego y sobre la calle Concepción Arenal. No se admitirán estacionamientos vehiculares en el nivel +/-0.00 (cero).

3.3.7 U20) Configuración de los Espacios Verdes

Previo al registro de planos y/o del permiso de obra se debe constituir sobre el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de la manzana destinado a espacio verde de acceso público, Plano N°5.7.19 c6), una servidumbre administrativa gratuita y a perpetuidad a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, formalizada mediante escritura pública, que garantice el acceso al público a los espacios verdes. En dicho polígono podrán localizarse las superficies mínimas necesarias para ventilaciones, y otras instalaciones requeridas por las construcciones admitidas bajo cota +/-0,00 (cero).

(Apartado 3.3.7 U20) del artículo 5.7.19. U20 – Barrio Nuevo Colegiales sustituido por el artículo 163 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4 U20) Zona 2 (Z2)

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

4.1 U20) Zona 2a

4.1.1 U20) Delimitación: Según el Plano N° 5.7.19, la Zona 2a se halla delimitada por dos sectores:

1) Eje de la calle Crámer, el deslinde de la Zona UP4, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, deslinde con UP2, eje de la calle Santos Dumont, y deslinde con el Z5 hasta su intersección con la calle Crámer;
2) El delimitado por Área UF correspondiente a las Vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre, eje de la calle Zapata, eje de la Av. Dorrego, eje de la calle Amenábar, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Crámer y deslinde con UF y con la zona Z6 hasta las vías del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

4.1.2 U20) Carácter urbanístico: La Zona 2a está destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja.

4.1.3 U20) Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes

4.1.4 U20) 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° 5.7.19c3. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.
b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 1,5
c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de nueve metros (9 m).
   A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2) metros desde la L.O. y de tres metros (3 m) de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.
   Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4.1.5 U20) Usos: Se admitirán los usos permitidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área Baja de Mixtura de Usos (1) y con consulta al Consejo los usos: Establecimiento de Educación Secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

4.2 U20) Zona 2b

4.2.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 2b se halla conformada por dos sectores:

1) El delimitado por el eje de la calle J. A. Cabrera, eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, hasta el deslinde con la zona Z4, eje de la calle Costa Rica hasta el deslinde con la zona Z3, y hasta su intersección con el eje de la calle Cabrera;
2) Las parcelas frentistas comprendidas entre el eje de la calle El Salvador (acera par) entre el eje de la calle Arévalo y el Pasaje Convención.

4.2.2 U20) Carácter urbanístico: La Zona 2b está destinada a la localización de vivienda de baja densidad y equipamiento comercial diario.

4.2.3 U20) Estructura parcelaria: Se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

4.2.4 U20) 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° 5.7.19c1 y c2. El retiro de frente graficado en dicho Plano será de cumplimiento optativo.
b) Superficie máxima edificable: F.O.T. máximo = 1,5
c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de nueve metros (9 m).
   A partir de dicha altura podrá admitirse la construcción de un piso retirado a una distancia de dos metros (2 m) desde la L.O y de tres metros (3 m) de altura hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.
   Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

4.2.5 U20) Usos permitidos:

- Residencia: vivienda individual y colectiva, baulera
- Comercio minorista: fiambrería; lechería; almacén; panadería (expendio); quiosco; venta diarios, revistas; farmacia.
- Venta de ropa confeccionada, lencería, blanco, mantelería, textiles en general y pieles, máximo cincuenta metros cuadrados (50m2) y hasta dos (2) por cuadra
- Educación: Jardín de Infantes y primaria, Jardín Maternal
- Servicios: consultorio o estudio profesional, garaje

- Alimentación en general: restaurante, cantina, casa de lunch, café, bar, whiskería, cervecería, parrilla, pizzería, lácteos, grill, heladería, elaboración de empanadas, churros, flanes, facturas, con servicio de entrega a domicilio y su referencia. No se permitirá la actividad complementaria de música y canto.

Con consulta al Consejo: Casa Pensión, Hospedaje, Hostal (condicionado por el inmueble), Hotel residencial, Hotel 1 estrella, Establecimiento de Educación Secundaria (oficial o privada), Academia e Instituto de Enseñanza.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3.y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

5 U20) Zona 3 (Z3)

5.1 U20) Delimitación: Según Plano N°5.7.19, la Zona 3 se halla delimitada por 3 sectores:

1) Eje de la calle Arévalo, eje de la calle J. Cabrera, fondo de las parcelas frentistas a Humboldt acera par, eje de la calle Costa Rica, eje de Humboldt, fondo de las parcelas frentistas a la Av. N. Vega acera impar hasta el eje de la calle Arévalo;
2) Eje de las calles Amenábar, Dorrego, Crámer y Concepción Arenal y;
3) Eje de la calle Conesa, Concepción Arenal y Zapiola, deslinde con el UP4 hasta el eje de la calle Conesa.

5.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda, con densidad media y con equipamiento comercial.

5.3 U20) Estructura parcelaria: Entre medianeras (EM) para parcela mínima: la existente.

Para edificio de perímetro libre: Parcela mínima: Superficie novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) Frente mínimo: veinticuatro (24) metros.

5.4 U20) Morfología edilicia: Se permite la edificación entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

5.4.1 U20) Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela

   El área edificable surge de lo graficado en los Planos Nº 9.2.17 c1, c3, c4 y c5. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de dieciocho metros (18 m).

5.4.2 U20) Edificios de perímetro libre: Únicamente en predios de más novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) de superficie y veinticuatro (24) metros mínimos de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N°5.7.19 c1, c3, c4, c5 y Gráfico 5.7.18. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de veintiséis metros (26m).

5.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 de este Código.

5.5 U20) Usos permitidos:

Se admitirán los usos consignados para el Área de Baja Mixtura de Usos (3), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

6 U20) Zona 4 (Z4)

6.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 4 se halla delimitada por el eje de la calle Arévalo, eje de la calle Nicaragua, parcelas frentistas a ambas aceras de la calle Fitz Roy, eje de la calle Costa Rica, eje de la calle Humboldt, eje de la calle Charcas, eje de la calle Carranza y eje de la calle Paraguay hasta su intersección con la calle Arévalo.

6.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización de vivienda de alta densidad, con equipamiento comercial y de servicios a nivel zonal.

6.3 U20) Estructura parcelaria: Ídem Zona 3.

6.4 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

6.4.1 U20) Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo establecido en el Gráfico N°

5.7.19. El retiro de frente graficado será de cumplimiento optativo.

b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de veintiún metros (21 m).

6.4.2 U20) Edificios de perímetro libre: Se admiten exclusivamente en parcelas de novecientos sesenta metros cuadrados (960m2) de superficie y veinticuatro metros (24 m) de frente.

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N°5.7.18 c1, c2 y c5 El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

b) (Inciso derogado)

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de veintinueve metros (29m).

6.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 de este Código.

6.4.4 U20) Usos permitidos:

- Residencia: vivienda individual y colectiva, convento, casa pensión, baulera
- Comercio minorista: ídem Zona 3
- Servicios: Agencia comercial, Alimentación en general, Bar–Café, Banco (uno por cuadra), Financieras (una por cuadra), Copias–reproducciones, Estudios y laboratorios fotográficos, Garage comercial (300 cocheras máximas por cuadra), Estudios y consultorios profesionales, Fúnebres (oficina), Hotel (uno por cuadra), Laboratorio de Análisis clínicos, Laboratorio médico, Oficina comercial, Personales directos en general, Animales domésticos: Peluquería y otros servicios, venta (anexada a este servicio), Playa de estacionamiento, Procesamiento de datos tabulación
- Sanidad: Casa reposo, Centro médico, Sanatorio Clínico, Institutos privados, Primeros Auxilios
- Educación: Jardín de Infantes, primaria y secundaria (con internado o no). Jardín Maternal, Institutos y Academias
- Culto y Esparcimiento: Templos, Canchas de tenis y frontón con raqueta.

  En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

7 U20) Zona 5 (Z5)

7.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19, la Zona 5 se halla delimitada por parcelas frentistas a la calle Crámer vereda par entre Olleros y Av. Federico Lacroze; parcelas frentistas a la Av. Federico Lacroze vereda par entre Crámer y Álvarez Thomas; parcelas frentistas a Av. Álvarez Thomas vereda impar entre la Av. Federico Lacroze y Santos Dumont; eje de la calle Santos Dumont hasta su intersección con eje de la Av. Álvarez Thomas; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Dorrego; por ésta su intersección con eje de la calle Guatemala; por ésta hasta su intersección con deslinde las vías del FFCC Bartolomé Mitre; por éstas hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Santa Fe vereda par hasta su intersección con eje de la calle Humboldt; por ésta su intersección con eje de la calle Charcas; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Ángel Justiniano Carranza; por ésta hasta su intersección eje de la calle Paraguay; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Arévalo; por ésta hasta su intersección con eje de la calle El Salvador, por esta hasta su intersección con eje de la calle Convención, por esta hasta su intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a la calle El Salvador vereda par; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Arévalo; por ésta hasta su intersección con línea de fondo de las parcelas frentistas de la Av. Cnel. Niceto Vega; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Humboldt; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Cnel. Niceto Vega; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Fitz Roy; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Córdoba; por ésta hasta su intersección con eje de la Av. Federico Lacroze; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Cramer; por ésta hasta su intersección con eje de la calle Olleros.

7.2 U20) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del equipamiento barrial y general de la Ciudad, con viviendas de alta densidad.

7.3 U20) Estructura parcelaria: ídem Zona 3

7.4 U20) Morfología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

7.4.1 U20) Edificios entre medianeras

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.7.19 c1; c2; c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.7.19. El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.
b) Completamiento de tejido: será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5 del Código Urbanistico
c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima de veinticuatro metros (24m).

7.4.2 U20) Edificios de perímetro libre

a) Ocupación del suelo de la parcela: El área edificable surge de lo graficado en los Planos N° 5.7.19 c1; c2; c3, c4, c5 y Gráfico N° 5.7.19 El retiro de frente graficado en dichos Planos será de cumplimiento optativo.

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

c) Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar la altura máxima de treinta y un metros (31 m).

7.4.3 U20) Edificios de perímetro semilibre: Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 6.5.3.1 del Código Urbanístico.

7.5 U20) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y a la Ley N° 123 y sus normas modificatorias y complementarias.

8 U20) Zona 6 (Z6)

8.1 U20) Delimitación: La Zona 6 afecta a las siguientes parcelas: Circunscripción 17; Sección 35, Manzana 66D, Parcelas 006 y 004A.

8.2 U20) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de edificios para vivienda en grandes predios con densidad media.

9 U20) Zona UF– Urbanización Futura

9.1 U20) Delimitación: La Zona UF comprende la Manzana 69 y la Manzana 65ª PLZ1, ambas de la Sección 35, Circunscripción 17.
10 U20) ZONAS UP

10.1 U20) Zona UP1

10.1.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP1 se halla delimitada por el eje de las calles E. Martínez, Santos Dumont, Concepción Arenal y Conde, Plaza Mafalda.

10.2 Zona UP2

10.2.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP2 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Conde y deslinde con la zona Z2a, Escuela y Polideportivo Colegiales.

10.3 U20) Zona UP3

10.3.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP3 se halla delimitada por el eje de las calles Cap. R. Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Tte. B. Matienzo.

10.4 U20) Zona UP4

10.4.1 U20) Delimitación: Según Plano N° 5.7.19 la Zona UP4 se halla delimitada por dos sectores:

1) Eje de calle Crámer, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo, eje de la calle Conesa, deslinde con la zona Z3, eje de la calle Zapiola, eje de la calle Tte. Benjamín Matienzo y deslinde con la zona Z2a hasta Crámer y;
2) Las parcelas denominadas: Circunscripción 17, Sección: 35, Manzana: 66D, Parcela: 007 y Circunscripción: 17, Sección: 35, Manzana: 51A, Parcela: OFRB.

10.4.2 U20) Carácter urbanístico: Área de esparcimiento.

10.4.3 Estructura parcelaria: No se permite la subdivisión.

10.5 U20) Zona UP5

10.5.1 U20) Delimitación: Según Plano N°5.7.19 la Zona UP5 se halla delimitada por: eje de las calles Conde, Concepción Arenal, Gral. Enrique Martínez y Dorrego.

11 U20) Mercado de Pulgas

Se afecta al predio delimitado por el eje de la avenida Álvarez Thomas, eje de la calle Concepción Arenal, eje de la calle Gral. E. Martínez y eje de la calle Dorrego hasta su intersección con la avenida Álvarez Thomas, para el funcionamiento de un mercado de objetos varios denominado “Mercado de Pulgas” y el desarrollo en el mismo de un área artística, cultural y educativa.

5.7.20 *U21 – Urbanización Lisandro de la Torre*

1 U21) Carácter general: Urbanización residencial con equipamiento y espacios verdes de uso público.

2 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20 “U21 - Urbanización Lisandro de la Torre” 3 U21) Disposiciones generales: Se regirá por lo dispuesto en este artículo y, en lo que no se contradiga, por las disposiciones generales del Título IV del cuerpo principal del Código Urbanístico relativas a Cesiones de Espacio Público, Parcelamiento y Apertura de Vías Públicas y las disposiciones generales del Título VI Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico.

4 U21) Disposiciones para la conformación y cesión del Espacio Público: En el parcelamiento se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública. La conformación de la cesión prevista en la propuesta de urbanización, parcelamiento y apertura de vía pública se distribuirá en todas las zonas que conforman el Área asegurando la accesibilidad y la conectividad del predio con el entorno circundante y la realización de las obras necesarias para garantizar la integración urbana y paisajística del conjunto. Se garantizará una superficie mínima de 70.000 m2 de suelo absorbente.

4.1 U21) Restricción al dominio: de resultar necesario previo al otorgamiento del permiso de obras, el propietario de la/s parcela/s 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 y se destine al uso público, con espacios verdes parquizados y áreas peatonales.

5 U21) Disposiciones particulares: El Área se divide en las siguientes zonas, según Plano Nº 5.7.20.

5.1 U21) Zona 1 – ZONA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

5.1.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20.

5.1.2 U21) Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento educativo.

5.1.3 U21) Subdivisión: Se admite la subdivisión parcelaria.

5.1.4 U21) Tipología edilicia: se admiten edificios de perímetro libre.

5.1.5 U21) Morfología edilicia:

5.1.5.1 U21) Retiros: mínimo cinco metros (5,00m) desde L.O de la calle Murguiondo y Paseo de los Artistas.

5.1.5.2 U21) Ocupación del suelo: cuarenta por ciento (40%) edificable y sesenta por ciento (60%) libre.

5.1.5.3 U21) Altura: Altura máxima dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,5m) a contar desde la cota.
Por encima de dicho nivel, se podrá materializar un nivel, retirándose a cuatro metros (4m) de la L.E, sin sobrepasar un plano límite trazado a cuatro metros (4m) de la altura máxima de la fachada.
En dicho nivel sólo podrán ubicarse servicios comunes, vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea.

5.1.6 U21) Usos
Se permitirán los Rubros 3.1.1.Jardín maternal Gestión estatal, 3.1.3. Jardín de infantes, 3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal, 3.1.7. Centro de primera infancia, 3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal, 3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal, 3.1.13 Escuela de educación especial -con formación laboral-con internado- Oficial, 3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Oficial,3.1.16 Escuela de educación especial -sin formación laboral-con Internado. Oficial, 3.1.18 .Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Oficial, 3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal, 3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal, 3.1.25 .Establecimiento universitario, 3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes oficial, 3.1.31Instituto de Enseñanza para adultos oficial, para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.2 U21) Zona 2 – ZONA ESPACIO PÚBLICO - CULTURAL - ESPARCIMIENTO

5.2.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20

5.2.2 U21) Carácter: Zona de acceso público de espacios verdes parquizados, con equipamiento. Se garantizará el cincuenta por ciento (50 %) de suelo absorbente.

5.2.3 U21) Retiro de L.E: mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo, que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20.

5.2.4 U21) Protección: Deberá preservar una porción de las estructuras destinadas históricamente a pasarelas como testimonio simbólico de la actividad tradicional.

5.3 U21) Zona 3 – ZONA MIXTA

5.3.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20.

5.3.2 U21) Carácter: Zona residencial de media densidad con actividades comerciales y de servicios compatibles con la vivienda.

5.3.3 U21) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de geometría, superficie y dimensiones mínimas de parcelas del Título IV del Código Urbanístico.

5.3.4 U21) Tipología edilicia: se admiten edificios Entre Medianeras, Perímetro Libre o Perímetro Semilibre.

5.3.5 U21) Retiros: Retiro de L.E: mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo y la Av. Lisandro de la Torre, sobre el nivel + ,00 m. La Línea de Edificación bajo el nivel -0,00m. para las mismas manzanas, será coincidente con la proyección de la L.O. que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20. No podrá materializarse ningún cerramiento entre la L.O y la L.E.

5.3.6 U21) Morfología edilicia:

5.3.6.1 U21) Ocupación del suelo: cumplirá con la conformación de la L.F.I y de la L.I.B de acuerdo a la tipología a adoptar. De tratarse de intervenciones integrales en la manzana la conformación de la L.F.I y de la L.I.B no será exigible, pudiendo ocupar hasta el 75% de la parcela. El 25% restante será suelo absorbente.

5.3.6.2 U21) Alturas: Altura máxima de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16,50m) a contar desde la cota de la parcela. Se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. con una altura máxima de tres (3) metros. Por encima de dicho nivel, se podrá construir otro nivel, retirándose a cuatro (4) metros de la L.O. y de la L.F.I., sin sobrepasar un Plano Límite trazado a siete (7) metros de la altura máxima de la fachada, en este nivel podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos en el presente.

5.3.6.3 U21) Superficie construible total: de acuerdo a ocupación del suelo y altura máxima y plano limite (sobre cota nivel cero de la parcela). No incluye superficie destinada en subsuelo a garaje o playa de estacionamiento comercial.

5.3.7 U21) Usos

Se permitirán las siguientes Categorías 2. Diversiones públicas, cultura, culto y recreación, 3. Educación, 5. Sanidad y 9. Residencial; y Descripciones que a continuación se enumeran, reguladas para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3:

1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios

1.5 Alimentación en general y gastronomía

1.6 Comercio minorista alimenticio por sistema de venta

1.7 Comercio minorista no alimenticio por sistema de venta

1.8 Comercio minorista excluido comestible como uso principal

4.2 Alojamiento turístico hotelero

6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes

6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias

6.5 Servicios públicos

No se aplica el artículo 5.1. Deslinde, del Título 5 Urbanizaciones Determinadas del Anexo II del Código Urbanístico.

5.4 U21) Zona 4 – ESPACIO DE USO DEPORTIVO

5.4.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20

5.4.2 U21) Carácter: Zona de espacios verdes parquizados con instalaciones deportivas.

5.4.3 U21) Altura: altura máxima usos complementarios nueve metros (9,00 m).

5.4.4 U21) Usos: Se permitirán los usos de la Descripción 2.3 Locales deportivos regulada para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3.

5.5 U21) Zona 5 – ZONA – ESPACIO PÚBLICO- EQUIPAMIENTO PUBLICO

5.5.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20

5.5.2 U21) Carácter: Zona de acceso público de espacios verdes parquizados y equipamientos públicos y/o complementarios.

5.5.3 U21) Retiros: Retiro de L.E: mínimo quince metros (15,00 m) desde L.O de la calle Murguiondo y la Av. Lisandro de la Torre sobre el nivel + ,00 m. La Línea de Edificación bajo el nivel -0,00 m. para

las mismas manzanas, será coincidente con la proyección de la L.O. que conformará una superficie UP, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 5.7.20.
No podrá materializarse ningún cerramiento entre la L.O y la L.E.

5.5.4 U21) Usos: Se permitirán los Rubros 2.3.5. Cancha de mini-futbol y/o futbol cinco, futbol, básquet, hockey, volleyball, handball, etc.; 3.1.3, Jardín de Infantes. Gestión estatal, 3.1.5 Escuela Infantil.
Gestión estatal, 3.1.7. Centro de Primera Infancia, 3.1.8 Escuela Primaria Gestión estatal y 3.1.10 Escuela Primaria modalidad adultos de gestión estatal y a la Descripción 6.5 Servicios Públicos regulados para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo (3) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.6 U21 Zona 6 – URBANIZACION PARQUE (UP)- PARQUE JUAN BAUTISTA ALBERDI

5.6.1 U21) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.20

5.6.2 U21) Carácter: Zona destinada a espacios verdes y parquización de uso público.

5.6.3 U21) Protección: Deberán preservarse las construcciones existentes.

5.6.4 U21) Altura: Altura máxima: doce metros (12,00m).

5.6.5 U21) Usos: El Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque.
Se permitirán los Rubros 3.1.3, Jardín de Infantes. Gestión estatal, 3.1.5 Escuela Infantil Gestión estatal, 3.1.7. Centro de Primera Infancia regulados para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo (1) de conformidad al Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.7.21. *U22 Desarrollo Urbanístico Industrial*
1 U22) Carácter: Desarrollo Urbanístico Industrial 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.

2 U22) Delimitación
Eje de Avenida Piedrabuena hasta intersección con calle Saraza; por esta hasta intersección con el L.D.P. de Parcela 21, Manzana 64F, Sección 78; por esta hasta intersección con la L.F.P. de Parcela 21, Manzana 64F, Sección 78; por esta hasta intersección con la L.F.P. de Parcela 18, Manzana 64F,

Sección 78; por la L.F.P. de Parcelas 18, 17 y 16, Manzana 64F, Sección 78 hasta su intersección con eje de calle Balbastro; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de el L.D.P. de Parcela 34, Manzana 81, Sección 78; por esta hasta su intersección con la L.F.P. de Parcela 34, Manzana 81, Sección 78; por esta a hasta la intersección de su prolongación virtual con eje de calle Cañada de Gómez; por esta hasta su intersección con eje de calle Santander; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de el L.D.P. de Fracción F, Manzana 92A, Sección 78; por esta y su prolongación virtual hasta intersección con calle sin nombre oficial; por esta hasta su intersección con prolongación virtual de Avenida Argentina; por esta hasta su intersección con eje de Avenida Piedrabuena, según Plano N° 5.7.21

3 U22) Zonificación de usos

El área queda zonificada en los sectores A y B.

4 U22) Sector A

4.1 U22) Carácter: industrias y depósitos

4.2 U22) Estructura parcelaria

a) Se permitirán parcelas de mil quinientos metros cuadrados (1.500m2) de superficie mínima e indivisible, con frente mínimo de veinticinco metros (25 metros). No será de aplicación el artículo 4.2.2 de este Código Urbanístico.

b) Se permite el englobamiento parcelario a fin de conformar parcelas mayores.

4.3 U22) Espacios circulatorios

Deberán respetarse los ensanches y aperturas de vías establecidos por Ordenanza N° 23.475/1968, con las modificaciones que en estas normas se introducen:

a) Apertura de la Av. Argentina entre la calle Santander y la Av. Piedrabuena. Prioridad 1.

b) Ensanche y rectificación de la Av. Piedrabuena entre Av. Eva Perón y Av. Castañares. Prioridad 1.

c) Levantamiento de ramales ferroviarios: El área de vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento, se transformará en una avenida con ancho mínimo de treinta metros (30 m) entre L.O. que conectará las Avenidas Eva Perón y Piedrabuena.

   El área de vías del FFCC Gral. 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 diez metros (10 m) 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 treinta y cinco metros (35 m) entre L.O.

d) Deberá materializarse la apertura de la calle Saraza desde la calle Timoteo Gordillo hasta la Av. Piedrabuena.

e) Deberá materializarse la apertura de la calle Cañada de Gómez desde la calle Zelarrayán hasta la calle Santander.

f) Anularse la apertura de la calle Santander, desde vías del FFCC Gral. Manuel Belgrano hasta la Av. Piedrabuena.

g) Las calles interiores tendrán ancho mínimo entre L.O. de veinte metros (20 m)

4.4 U22) 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 U22) Línea Oficial de Edificación

a) La edificación se deberá retirar a seis metros (6 m) detrás de la L.O. como mínimo.

Esta área no edificable resultante, deberá ser parquizada y forestada, admitiéndose la ocupación de hasta un veinte por ciento (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 sesenta por ciento (60%) de dicha superficie, debiendo quedar el resto forestado.

4.4.2 U22) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

El Factor de Ocupación Total máximo será igual a 2.

4.5. U22) Usos

4.5.1 U22) Uso principal permitido

– Industrias y Depósitos. Almacenamiento: conforme a lo permitido según Cuadros N° 3.12.1 “Clasificación de Depósitos según grado de molestia” y N° 3.12.3 a) “Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de parcela” y N° 5.2.7b) “Carga de fuego equivalente en madera en kg/m3 – Valores máximos permitidos” para el Área de Media Mixtura de Usos 3.

4.5.2 U22) Usos complementarios permitidos

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

b) Otros usos complementarios. Se regirán por las disposiciones que regule el uso principal. Se admite como uso complementario una vivienda por parcela, con superficie no mayor de 91m2

4.5.3 U22) Usos complementarios obligatorios

a) Estacionamiento de automóviles y camiones. Se exige como mínimo un módulo de estacionamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros2 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 treinta metros cuadrados (30 m2) por cada camión que opere simultáneamente, en el cual se incluye la circulación de los mismos.

4.6. U22) Cercos y aceras

a) Salvo convenio entre propietarios, las parcelas podrán quedar delimitadas entre sí mediante cercos medianeros de tres metros (3 m) de altura. En caso de cercar los frentes la L.O. podrá definirse con verjas y alambrados o muretes de no más de un metro (1 m) de altura, sobre los cuales se podrán colocar cercos transparentes a la vista, de dos metros (2 m) 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 la calle se dispondrán aceras peatonales con un ancho no inferior a tres metros con cincuenta centímetros (3,50m) con aberturas en el solado para plantación de árboles y eventualmente fajas parquizadas.

5 U22) Sector B

5.1 U22) Carácter: Equipamiento recreativo y comercial al servicio de los establecimientos industriales y de la zona.

5.2 U22) Estructura parcelaria: Se admiten parcelas de quinientos metros cuadrados (500m2) como mínimo. No será de aplicación el artículo 4.2.2 de este Código.

5.3 U22) 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 en 5.4.1 de esta U22.

b) Edificación en perímetro libre: Deberá dejar libre de edificación una distancia de cuatro metros (4 m) 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 en 5.4.1 de esta U22, podrán incrementarse en un treinta por ciento (30%) y en un cincuenta por ciento (50%) con planta baja libre.

5.4 U22) Usos

5.4.1 U22) Usos permitidos

- Oficinas Públicas: F.O.S. = ochenta por ciento (80%) F.O.T. = 1
- Correos, estafeta postal
- Servicio de Seguridad: Comisaría
- Comercio minorista: F.O.S. = ochenta por ciento (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. = ochenta por ciento (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. = cincuenta por ciento (50%) F.O.T. = 0,5
- Jardín de Infantes
- Enseñanza de artesanías y oficios vinculados a las industrias
- Bibliotecas

- Sanidad: F.O.S. = ochenta por ciento (80%) F.O.T. = 1
- Primeros auxilios, dispensarios, laboratorios de análisis médicos clínicos, consultorios médicos
- Esparcimiento al aire libre

Para este uso se destinará como mínimo treinta por ciento (30%) del Sector B y podrá ser destinado a:

- Espacios verdes en forma de plaza o plazoletas arboladas
- Mini canchas de fútbol, canchas de básquet, vóley similares
- Pabellones de vestuarios, duchas y complementarios, ocupando no más del diez por ciento (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 U22) 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 veinticinco metros cuadrados (25 m2) 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 noventa y un metros cuadrados (91m2), la cual deberá desarrollarse en planta alta.

5.7.22. *U23 – Barrio Nuevo Belgrano*

1 U23) Delimitación: El Área U23 se halla delimitado según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.22a).

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

Zona 1 – Residencial.

Zona 2 – Vivienda colectiva

Zona 5 – Residencial en grandes predios

Zona 6 – Vivienda y Equipamiento servicios y recreación Zona 8 – Conjunto Urbano Pampa

Zona 9 – Equipamiento Educacional

Zona 10 – Barrio Parque General Belgrano

3 U23) Zona 1:

Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Sucre, Migueletes, Monroe, Ramsay, B. Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Juramento, Húsares, Echeverría y Ramsay.

3.1 U23) Carácter: Área destinada al uso residencial exclusivo y al equipamiento al servicio de la vivienda.

3.2 U23) Estructura parcelaria

Parcela menor: Superficie máxima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2)

Parcela mayor: Para ser considerada parcela mayor debe cumplir con dos condiciones:

Superficie mínima: superar los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m2) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500m2). Frente mínimo: catorce metros (14 m).

Parcela superior: Para ser considerada parcela superior debe cumplir con dos condiciones:

Superficie mínima: superar los mil quinientos metros cuadrados (1.500m2). Frente mínimo: veinticinco metros (25,00 m.)

Se prohíbe englobar para obtener parcela superior o para ampliar sus dimensiones de superficie y/o frente.

3.3 U23) Morfología: Se admiten edificios de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

3.3.1 U23) Edificación en parcela mayor

Edificio entre Medianeras

- F.O.T.: Libre
- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%), según retiros obligatorios Figura Nº 5.7.22 c).
- Altura máxima: nueve (9) metros

Edificio de perímetro libre

- La ocupación del suelo podrá alcanzar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela y dicha superficie se ubicará en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios Figura Nº 5.7.22 c). con relación a los divisorios.
- La altura máxima de edificación en parcela mayor será de nueve metros (9 m).

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 (seis metros (6m) mínimo)

3.3.2 U23) Edificación en parcela menor

Se admite la edificación entre medianeras, o perímetro semilibre según Figura Nº 5.7.22 c) Se admite una ocupación máxima del suelo del cuarenta por ciento (40%), limitado por los retiros exigidos según Figura Nº 5.7.22 c).

La superficie máxima edificable surgirá de multiplicar el valor cero con ocho décimas (0,8) por la superficie de la parcela.

La altura máxima será de nueve metros (9 m). En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los nueve metros (9 m).

En los edificios existentes cuya superficie edificada supere la permitida, solo 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, según Figura Nº 5.7.22 c)

3.3.3 U23) Edificación en parcela superior

Edificio entre Medianeras

- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de frente y fondo, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: nueve metros (9m).

Edificio de perímetro semilibre.

- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de frente y fondo, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: nueve metros (9m).

Ante la existencia de un edificio consolidado entre medianeras, en predio lindero lateral, se permite optar por adosar la nueva edificación sobre el muro divisorio existente, siempre que se mantenga el retiro obligatorio sobre el otro lateral, según retiros según Figura Nº 5.7.22 b).

Edificio de perímetro libre.

Pueden materializarse cuando estén flanqueados por cualquiera de las tres tipologías permitidas en el área según las condiciones que se detallan:

- F.O.S.: hasta cincuenta por ciento (50%).
- Retiro de edificación, según Figura Nº 5.7.22 b).
- Plano Limite: diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.).

Cuando el o los edificios linderos sean entre medianeras y estén consolidados, se debe generar combinación tipológica.

La altura máxima de los Edificios Entre Medianeras o Perímetro Semilibre que conformen la combinación tipológica es de nueve (9,00) metros. Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3,00 m) de la L.D.P. se podrá alcanzar el plano límite de diecisiete metros cuarenta centímetros (17,40 m.).
Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes deben guardar una separación mínima de las L.D.P. según Figura Nº 5.7.22 b).

3.3.4 U23) Disposiciones particulares:
En ningún caso será de aplicación el artículo 6.5.5 sobre completamiento de tejido.

3.4 U23) Usos
Los usos del suelo Comerciales, de Servicios y de Educación se permiten solo en las parcelas que cuenten con planos de registro en etapa de proyecto; plano de permiso de ejecución; habilitación; o autorización.
El Rubro 9.1 Vivienda individual se permite en todas las parcelas.

3.4.1 U23) Actividades existentes de uso conforme:
Las actividades existentes habilitadas o autorizadas en la Zona, cuyo rubro se encuentre incluido en el listado del inciso 3.4.1.1 podrán seguir funcionando. Asimismo, pueden cambiar el rubro optando por otro del mismo listado.
Pueden introducirse reformas, renovaciones, y/o ejecutarse obras de mantenimiento en los locales donde funcionen las actividades existentes habilitadas o autorizadas, siempre que no impliquen ampliaciones.

3.4.1.1 U23) Rubros Permitidos
De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico:
De la Categoría “1. Comercial”, se permiten los rubros de las siguientes descripciones:
De la Descripción 1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios se permiten los rubros:
1.4.3. Maxikiosco
1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio).
De la Descripción "1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta" se permiten los rubros:
1.6.4. Autoservicio de proximidad.
De la Categoría “3. Educación” se permiten todos los rubros de la descripción:

3.1. Establecimientos educacionales.

De la Categoría “6. Servicios” de la Descripción “6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes” se permiten los rubros:

6.1.6 Cobro de impuestos y servicios.

6.1.8 Estudio profesional

6.1.12- Garaje Comercial.

El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana.

6.1.16 Salón de estética.

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos.

De la Descripción “6.5. Servicios públicos” se permite el rubro:

6.5.5. Policía (comisaría).

De la Categoría “9. Residencial” se permiten las Descripciones:

9.1 Vivienda individual

3.4.1.2 U23) Condiciones particulares para Parcelas Superiores

De conformidad al inciso 3.4.1 se permiten los siguientes Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo A (1) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría “6. Servicios” de la Descripción “6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes” se permiten el rubro:

6.1.12- Garaje Comercial.

El presente uso debe localizarse solamente bajo cota cero, en parcelas que cuenten y/o soliciten Permiso de Obra para un edificio que alcance el setenta y cinco por ciento (75%) de la altura máxima de la zona. No podrá exceder el área edificable establecida entre la LO y la LFI, preservando el Espacio y el Centro Libre de Manzana.

De la Categoría “9. Residencial” se permiten las Descripciones:

9.1 Vivienda individual

9.2 Vivienda colectiva

3.4.2 U23) Actividades existentes de uso no conforme

Aquellos usos habilitados o autorizados que no se encuentren dentro de los rubros permitidos en el inciso 3.4.1.1, pueden solicitar la continuidad del uso al Organismo Competente. Con posterioridad a la nota de opinión solicitada al Consejo Consultivo y la emisión del dictamen del Consejo, dicho organismo dispondrá sobre la viabilidad de la misma.

3.5 U23) En las parcelas superiores no se admite la construcción de cercas sobre L.O. debiendo integrarse el retiro a la acera.

4 U23) Zona 2

4.1 U23) Delimitación: la zona se halla delimitada por las calles Mariscal A. J. de Sucre, Cazadores, La Pampa y Migueletes y las calles Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda, La Pampa y Húsares.

4.2 U23) Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

4.3 U23) Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.

4.4 U23) Disposiciones particulares
Cumplirá con las normas generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

a) Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m), a contar desde la cota de la parcela, con excepción de las parcelas frentistas a la calle La Pampa, así como todas las parcelas de la manzana delimitada por las calles Ramsay, Mariscal A. J. de Sucre, Castañeda y La Pampa (Manzana 113, Sección 25, Circunscripción 16), las que podrán alcanzar una altura máxima de veinte metros (20 m), a contar de la cota de la parcela.
b) Retiro de frente mínimo: En parcelas intermedias: de tres metros (3 m) respecto de la L.O.
En parcelas de esquina: tres metros (3 m) y un metro (1m) desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario podrá determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.

4.5 U23) Usos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo (1)

5 U23) Zona 5
5.1 U23) Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles Blanco Encalada, Cazadores, Mendoza, Dragones, Sucre, Castañeda, Juramento y Ramsay.

5.2 U23) Carácter: La zona está destinada a la localización de vivienda colectiva en grandes predios.

5.3 U23) Estructura parcelaria: Se admite como parcela mínima la que posee una superficie según lo indica la Figura 5.7.22 d)

5.4 U23) Morfología: Se admiten únicamente edificios de perímetro libre con planta baja libre obligatoria.
El área edificable podrá alcanzar un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela, ubicándose dentro del área edificable determinada por los retiros mínimos exigidos y graficados según Figura del Nº 5.7.22 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 tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R = h/d = 3
r = h'/d' = 6
La altura máxima de la edificación quedará supeditada a las normas dictadas por la autoridad aeronáutica.

5.5 U23) Usos Permitidos:
- Vivienda colectiva

Usos Requeridos (mínimos para guarda, estacionamiento y movimiento de vehículos): Según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.6 U23) Vías Públicas
- Aceras: ancho uniforme: dos metros (2 m).
- 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 banquinas.
- Cercas: Sobre L.O.: altura = cuarenta centímetros (0,40m); rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = dos metros (2 m) cerco vivo.

6 U23) Zona 6

6.1 U23) Delimitación: La zona se halla delimitada por las calles La Pampa, Castañeda, Sucre y la Av. Pte. Figueroa Alcorta.

6.2 U23) Carácter: La zona está destinada al equipamiento de servicios.

6.3 U23) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión de las parcelas existentes. Indicaciones complementarias: Englobamiento estimulado para formar parcelas mayores y eliminar las menores. Ver Figuras 1, 2, 3, 4 y 5.

6.4 U23) Morfología: El volumen edificable podrá alcanzar como ocupación del suelo la totalidad de la parcela y en altura un máximo de veinte metros (20 m). F.O.T. según F.O.S. y altura máxima.
Se permite únicamente edificios de perímetro libre con retiros obligatorios mínimos.

6.5 U23) Usos Permitidos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo (2) y en particular:

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 los usos a, b y c anteriores, superficie máxima 91m2
e) Canchas de tenis y de frontón con raqueta

Usos Requeridos:
Carga, descarga y estacionamiento según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

6.6 U23) 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. Calzadas de H°A° o concreto asfáltico.
- Alumbrado: Cables subterráneos. Columnas y farolas de diseño especial.
- Conductos: Subterráneos bajo césped en banquinas.
- Cercas: Sobre L.O.: altura = cuarenta centímetros (0,40m); rivolta hasta encuentro línea divisoria y de L.E.; a partir de allí: altura = dos metros (2 m) cerco vivo. En todos los casos las cercas pueden no materializarse.

7 U23) Zona 8
Conjunto Pampa.

8 U23) Zona 9
Zona destinada a equipamiento educacional y se rige por normas particularizadas dictadas con ese único fin.

9 U23) El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

10 U23) Disposiciones particulares para la Manzana 107, Sección 25

10.1 U23) Delimitación: Manzana 107 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Dragones.

10.2 U23) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma.

10.3 U23) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
R = h/d = 1 y r = h'/d' = 1,5
F.O.T. máximo = 0,8
F.O.S.: treinta por ciento (30%), 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 cuarenta por ciento (40%) podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.).
H máxima: quince metros (15 m) a contar desde la cota de parcela
Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de diez metros (10 m) tras la línea municipal.
Cercos: Sobre la Línea Oficial solo se permitirá usar cercos transparentes.
A los efectos de la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie total edificable, no se incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas destinadas a estacionamiento o guarda de vehículos ni las de locales para instalaciones complementarias centrales de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, gas, electricidad, teléfonos, compactadores, depósitos transitorios de residuos, motores de ascensores y montacargas, maquinarias de calefacción y refrigeración y otros locales similares. Tampoco se incluirán la totalidad de la superficie de planta baja libre en edificios que la contengan, mitad de la superficie de balcones, terrazas, "loggias", pórticos, galerías y espacios similares abiertos al exterior en uno solo de los lados de su perímetro, ni la totalidad de los balcones y terrazas abiertas en dos o más lados de su perímetro.

10.4 U23) 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 cincuenta y seis metros cuadrados (56m2) de la superficie total construida.

La superficie requerida por módulos es de veinticinco metros cuadrados (25 m2) en la que se incluye el área de circulación de vehículos.

10.5 U23) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de quince metros (15 m) de la intersección de las líneas oficiales respectivas.

10.6 U23) Del Proyecto de las Obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de obra.

11 U23) Disposiciones particulares para la Manzana 100, Sección 25

11.1 U23) Delimitación: Manzana 100 comprendida entre las calles Blanco Encalada, Húsares, Olazábal y Cazadores.

11.2 U23) Parcelamiento: La manzana se mantendrá indivisa, no permitiéndose la subdivisión parcial o total de la misma

11.3 U23) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:

R= h/d= 1 y r= h'/d'= 1,5

F.O.T. máximo = 0,8

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.
F.O.S.: cuarenta por ciento (40%) 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 cuarenta por ciento (40%) podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente (canchas, senderos, calles, estacionamiento descubierto, etc.) H máxima: trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) a contar desde la cota de la parcela Retiro de frente mínimo: Se retirará la edificación un mínimo de cinco (5) metros tras la Línea Municipal.
Cercos: Sobre Línea Municipal solo se permitirán ejecutar cercos transparentes.

11.4 U23) Usos permitidos:

- Embajada, cancillería y oficinas para las delegaciones comerciales, culturales, etc.
- Vivienda colectiva

Requerimiento de estacionamiento:
Embajada: Deberá contarse obligatoriamente, dentro del predio, con superficie cubierta, semicubierta o descubierta para guarda o estacionamiento de vehículos de quiénes 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 veinticinco (25) metros2, en la que se incluye el área de circulación de vehículos.
Vivienda colectiva: deberá cumplimentar los requerimientos establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3

11.5 U23) De las circulaciones: Los accesos vehiculares deberán estar ubicados a una distancia no menor de quince metros (15 m) de la intersección de las Líneas Oficiales respectivas.

11.6 U23) Del proyecto de las obras: El anteproyecto y el proyecto definitivo deberán contar con la conformidad del Consejo, requisito éste indispensable para iniciar el expediente de la obra.

12 U23) Zona 10 Barrio Parque General Belgrano (derogado)

5.7.23. U26 – Barrio Parque Central

1 U26) Delimitación
Corresponde al área circundada por los ejes de las Avenidas De los Constituyentes, Warnes y Chorroarín (Nomenclatura Catastral, Circunscripción: 15, Sección: 61, Manzana 13E y 13D), a excepción del Sector de la Fracción 5 de la Manzana 13E delimitado por la Av. De los Constituyentes, el deslinde con la Parcela 11 y su prolongación virtual hasta la Parcela 2, y su prolongación virtual hasta la Av. De los Constituyentes, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.23.

2 U26) 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 U26) Zonificación: El área se subdivide en cuatro zonas de desarrollo según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.7.23.
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 el Plano N°5.7.23 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, equipamiento comercial, de servicios, de esparcimiento y otros equipamientos de escala compatible, y complementarios del uso residencial.
Estructura Parcelaria: Según Plano N° 5.7.23. Las Parcelas 1 a, 6a, 9a, y 11a no podrán subdividirse.
Tipología Edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y basamentos.
Disposiciones Particulares
Cumplirá con las disposiciones generales de acuerdo a:
Plano Límite Horizontal = 48,50m a contar desde la cota de la parcela. 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. De materializarse Planta Baja Libre no podrá superarse el Plano Límite establecido.

Capacidad Constructiva y Área Edificable

Capacidad Constructiva (+)	Área Edificable Máxima por

		Parcela
Edificios de Perímetro Libre	108.240m^2	40%
Basamentos. Altura Máxima: 6 m	13.200m^2	60 %
Capacidad Constructiva Total Parcelas 1 a, 6a, 9a, y 11 a	121.440 m^2	El F.O.S. máximo de cada parcela no podrá exceder el 60% de la superficie total de la misma.
(+) No incluye los subsuelos destinados a estacionamientos.		

Usos Permitidos:

Se admiten las siguientes Descripciones con los requerimientos y observaciones establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3, del Título 3 de este Código:

- Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios, únicamente en basamento
- Alimentación en general y gastronomía, únicamente en basamento
- Comercio minorista alimenticios por sistema de venta, únicamente en basamento
- Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta, únicamente en basamento
- Comercio minorista excluido comestibles como uso principal, únicamente en basamento.
- Locales de Representación, únicamente en basamento.
- Locales Deportivos: sólo Gimnasios, únicamente en basamento.
- Locales de Fiesta y Diversión, únicamente en basamento.
- Establecimientos educacionales: solo se permiten los rubros Jardín Maternal de Gestión Estatal y/o Privada, únicamente en basamento.
- Alojamiento turístico hotelero
- Alojamiento turístico para hotelero
- Sanidad, únicamente en basamento, o como uso exclusivo en un único edificio.
- Servicios para la Vivienda y sus Ocupantes
- Servicios Ocasionales para Empresas, únicamente en basamento. El Rubro "Oficina Comercial/consultora", se admite tanto en basamento como en el cuerpo principal de los edificios, hasta un máximo del 30% de la capacidad constructiva total asignada al Distrito.
- Servicios Públicos, únicamente en basamento.
- Vivienda Colectiva.
- Residencia comunitaria: se admite únicamente el rubro Residencia para Personas Mayores.

Usos Requeridos

Los estacionamientos requeridos sólo podrán localizarse por debajo de la cota de la parcela. Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de las parcelas, en tanto se adopten medidas de ralentización del escurrimiento de las aguas de lluvia.

El acceso a los estacionamientos requeridos se materializará según lo siguiente:

- Parcela 1a: desde Av. de los Constituyentes

- Parcelas 6a, 9a, y 11a: desde la calle Dr. Joaquín Zabala

Tratamiento Paisajístico
Cercas: No se admiten.
Marquesinas: Podrán materializarse marquesinas en los accesos de los edificios, sin sobrepasar la L.O, con un ancho que no supere los 5m lineales, y se integren estéticamente con las edificaciones.

Configuración de los Espacios Libres: Los solados, instalaciones, equipamiento o mobiliario a ser localizado en el espacio libre de las parcelas, deberá aportar a la armonía del paisaje y a la integración con los espacios verdes de uso público. El proyecto de tratamiento paisajístico de los espacios libres de las parcelas, los estacionamientos en los laterales de las calles a materializar, y su deslinde con el Parque Isla de la Paternal, requiere intervención previa del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, o del organismo que en el futuro lo reemplace.

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 noventa y cinco mil metros cuadrados (95.000m2).
La parcela y las construcciones que en ella se realicen podrán ser sometidas al régimen de la Propiedad Horizontal.
Disposiciones Particulares:
H máxima permitida: catorce metros (14 m) medidos a partir de la cota de la parcela. 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 Organismo Competente.
F.O.T. máximo = 0,60
F.O.S. máximo: Podrá ocuparse hasta un sesenta por ciento (60%) con superficie cubierta, y destinar el cuarenta por ciento (40%) para estacionamiento y lugar para carga y descarga descubiertos, debiendo preverse canteros perimetrales continuos sobre las Avenidas Warnes, Chorroarín y Constituyentes, con un ancho mínimo de cinco metros (5 m).
Usos Permitidos:
Los consignados en el Cuadro de Usos del Suelo N°3.3 que resulten permitidos en el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4), 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 quince mil metros cuadrados (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 del Suelo N°3.3

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 veintidós metros (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 dos metros (2 m) 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 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° 5.7.23.

Superficie máxima a destinar al uso educacional: tres mil metros cuadrados (3.000m2) dentro de la Zona 1 y 4 del Plano N°5.7.23.

Disposiciones particulares

H máxima: once metros (11 m) 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 Organismo Competente.

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = cuarenta por ciento (40%).

Usos Permitidos:

Jardín Maternal, Preescolar, Establecimiento de Educación Primaria, Establecimientos de Educación 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.0. N° 344 se localice en un terreno exterior al predio cuya delimitación se enuncia en la Delimitación de este U26, el área indicada como Zona 4 se integrará a la Zona 1 Urbanización Parque.
Disposiciones transitorias.
Se aprobará el plano de fraccionamiento correspondiente a las sesiones 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 del Organismo Competente en materia de Espacios Verdes, siempre que ello resulte indispensable para el desarrollo de las construcciones.

5.7.24. *U28 – Belgrano R*

1 U28) 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 U28) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.24.

3 U28) Parcelamiento

3.1 U28) Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400m2) y una máxima de novecientos metros cuadrados (900m2) debiendo cumplir con las normas generales del Título 4 de este Código que no se opongan a las de esta U28.

3.2 U28) Englobamiento: Antes de autorizar el englobamiento de parcelas, deberá requerirse la opinión del Consejo u Organismo que lo reemplace. Las nuevas parcelas que se constituyan por englobamiento no podrán superar los novecientos metros cuadrados (900m2).

4 U28) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

4.1 U28) Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de cuatro metros (4 m) por ocho metros (8 m) a nivel de la cota de la parcela.

4.1.1 U28) Línea de Frente Interno

a) Deberán cumplir con las disposiciones generales del Título 6 de este Código, con la siguiente excepción: En esta Área U28 la Línea de Frente Interno se sitúa paralelamente a la L.O. no pudiendo trasladarse a la L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 de la medida entre los puntos medios de las L.E. opuestas de la manzana.

b) Se confirman las Líneas de Frente Interno fijadas para las Manzanas N° 69, 80, 105 y 106 de la Sección 37, Circunscripción 17, 34 y 53b de la Sección 39, Circunscripción 16, 108, 109b, 114a, 114b, 116a y 123 de la Sección 51, Circunscripción 15, 155 y 156 de la Sección 49, Circunscripción 15.

c) Las áreas descubiertas por detrás de la Línea de Frente Interno deberán mantener el terreno absorbente.

4.1.2 U28) Altura máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80m) a partir de la cota de la parcela; 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 cuarenta y cinco grados (45°) apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en once metros con ochenta centímetros (11,80m) por sobre la cota de la parcela. (Ver Figura N° 5.7.24 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 U28) Retiros mínimos obligatorios: Las construcciones que se levanten en parcelas intermedias se retirarán tres metros (3 m) de la L.O.; en parcelas de esquina el retiro será de tres metros (3 m) sobre uno de los frentes y de un metro(1 m) sobre el otro, pudiendo el propietario elegir el frente sobre el cual efectuará el retiro menor; en este último caso, en una longitud de tres metros (3 m) de la línea divisoria de la parcela lindera, deberá materializarse el retiro de tres metros (3 m). (Ver Figuras N° 5.7.24 b y c)

En el caso de parcelas existentes con superficie de menos de cien metros cuadrados (100m2), el retiro mínimo obligatorio podrá ser de un metro (1 m) sobre ambos frentes. De dicho retiro mínimo podrán beneficiarse las parcelas linderas a la esquina de que se trata en una longitud máxima de tres metros (3 m) desde las líneas divisorias; el beneficio podrá adoptarse siempre que el propietario de la parcela de esquina adopte el retiro mínimo de un metro (1 m). Si la construcción de la parcela de la esquina con superficie de hasta cien metros cuadrados (100m2), se realiza despegada de la línea divisoria, en las parcelas linderas deberá materializarse el retiro mínimo obligatorio de tres metros (3 m).

4.1.4 U28) Ocupación del Suelo

F.O.S. máximo: Según normas de tejido

F.O.T. máximo = 1

a) Las superficies cubiertas no computables para el F.O.T., según definición del artículo 1.3.3 de este Código no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie edificable de la parcela.

b) Por debajo de la cota cero (0) de la parcela y hasta la L.F.I., se permite la construcción de subsuelo destinado a estacionamiento, sin computarlo para el F.O.T. En este caso las superficies no computables para el F.O.T. sobre la cota cero (0) de la parcela no podrán exceder el veinte por ciento (20%) del total de la superficie edificable.

4.1.5 U28) Completamiento de tejido: Sobre Av. De Los Incas será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

4.2 U28) Estética Urbana

a) Cuerpos salientes: De los planos límite señalados en el ítem 4.1.2 de esta Área U28, no podrán sobresalir cuerpos salientes, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de treinta centímetros (0,30m) de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de un metro (1 m) sobre la cota de parcela. La instalación de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores, visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras. Las cuales deberán ser previstas al momento de la presentación.

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 un metro (1 m); 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 Figura N° 5.7.24 d).

c) Veredas: Las nuevas aceras que se construyan deberán cumplir con lo establecido en la normativa de edificación, las aceras de tres metros (3 m) de ancho o más, tendrán solado

continuo contra la L.O. en un ancho mínimo de un metro y cuarenta centímetros (1,40m) así como contra el cordón de vereda en un ancho mínimo de veinte centímetros (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. El Organismo Competente en materia de Espacios Verdes deberá ser consultado para la remoción o plantación de árboles en las veredas. Las nuevas planteras del arbolado urbano serán dispuestas de tal manera que haya al menos una (1) por frente de parcela de hasta diez metros (10 m) y en el caso de parcelas mayores a dicha medida no podrá haber una distancia mayor a ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) entre planteras.

4.2.1 U28) Integración del Paisaje Urbano: El paisaje urbano del Área es derecho legítimo de los vecinos y de los ciudadanos en general. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en las obras nuevas.

a) Edificios nuevos: Toda obra nueva deberá integrarse a las características predominantes en la cuadra o manzana.

   En la presentación de los proyectos deberá indicarse en forma gráfica y en una memoria adjunta la propuesta de integración; deberán además presentarse documentos fotográficos del paisaje inmediato. Para la aprobación del proyecto deberá opinar el Consejo.

b) Edificios existentes: Deberán conservarse las características exteriores de las construcciones existentes de valor arquitectónico, tradicional, histórico o paisajístico. Los trabajos de demolición, refacción o remodelación que impliquen una transformación del aspecto exterior de cualquier edificio existente deberán contar con la aprobación del Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística, que a tales efectos podrá requerir el asesoramiento del Organismo Competente en materia de Protección Patrimonial 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 reposición y conservación de las especies vegetales en plazas, jardines y espacios de uso público, será atendida por el Organismo Competente en materia de Espacios Verdes a efectos de mantener las características paisajísticas del Área; los vecinos podrán colaborar con el cuidado de dichos espacios.

   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 un metro con cincuenta centímetros (1,50m) por un metro (1 m).

5 U28) Usos: El Área 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 U28) Usos permitidos

5.1.1 U28) Residencial: Una o más unidades funcionales por parcela sin otras limitaciones que las definidas en el ítem 4) Tipología edilicia de esta Área U28. Se admitirán estudios y consultorios profesionales anexos a las viviendas.

5.1.2 U28) Otros Usos: En los locales existentes no habilitados, se admitirá el funcionamiento de usos comerciales y de servicios con una superficie máxima de cien metros cuadrados (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 Fotografía, Casa de regalos, Casa de Iluminación, Lencería, Florería, Vivero, Juguetería, Mercería, Casa de alquiler de videos, Casa de Computación, Taller de marcos, Tapicería, Quioscos.
b) Servicios: Estudios y Consultorios Profesionales anexos a viviendas, Agencia de Lotería, Peluquería y Barbería, Servicio de mudanzas sin garaje ni depósito, Casa de Fotocopias, Locutorio, Sucursal Bancaria, Inmobiliaria, Reparación de Electrodomésticos, Museo, Biblioteca, Correo.

5.2 U28) Actividades existentes habilitadas: Las actividades existentes habilitadas en el Área, cuyo uso sea conforme de acuerdo a los usos permitidos enunciados en el ítem 5.1, podrán seguir funcionando. Se podrán habilitar nuevos rubros conformes. Podrán introducirse mejoras, refacciones y remodelaciones, pero no podrán efectuarse ampliaciones. Las actividades existentes “no conforme”

en el Área, se atendrán a las mismas pautas establecidas para las actividades conformes, pero no podrán habilitar nuevos rubros. Se admite la transformación de los rubros “no conformes” en otros permitidos.

Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos locales comerciales, así como también la mutación del uso residencial en comercial y la implantación en el Área de nuevos institutos de enseñanza, educación, centros médicos y de atención de la salud, en todas las especialidades, de carácter público o privado. Los usos mencionados en el precedente párrafo, que se hallaren habilitados al 18/02/1986, deberán además adecuarse a las disposiciones nacionales y locales vigentes para su funcionamiento, pero no podrán efectuar ampliaciones ni siquiera para usos complementarios.

5.3 U28) Empresas de Servicios Públicos: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área 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.

6 U28) Previo a la aprobación del proyecto por parte del Consejo se requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble un dictamen no vinculante, debiendo responder en un plazo de 15 días hábiles de notificada, pasado el mismo sin recibir respuesta continuará el trámite de las actuaciones.

5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero

1 U32) 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 U32) Delimitación:

El Área 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 el eje de la Av. Elvira Rawson de Dellepiane; eje de la Av. Elvira Rawson de Dellepiane hasta su intersección con la prolongación virtual de la calle Pierina Dealessi; por la prolongación virtual de la calle Pierina Dealessi hasta el eje de la misma calle; eje de la calle Pierina Dealessi hasta su intersección con la calle Mariquita Sánchez de Thompson; eje de la calle Mariquita Sánchez de Thompson hasta su intersección con el borde Oeste del canal de comunicación entre Dársena Norte y Dique 4; por este 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 en Plano N° 5.7.25

Se desafectan de esta Área:

- Las Parcelas 2a, y 3, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14 y la Parcela 1c, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21.
- La Parcela 5 de la Manzana 5D Sección 98 de la Circunscripción 21, prevista para la apertura de la continuación de la calle Moreno, según Plano de Mensura M-245-2016

3 U32) Subdivisión:

- Parcelas afectadas al Distrito EE "Parque Lineal- Paseo del Bajo" no afectadas al Corredor Vial, que surgen del fraccionamiento parcelario, según Planos de Mensura M-243-2016; M-244-2016, M-245-2016; M-280-2016: a) Parcela 1a, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21; b) Parcela 1b, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21; c) Parcela 1a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; d) Parcela 1b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; e) Parcela 2a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; f) Parcela 2b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; g) Parcela 3a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21; h) Parcela 3, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21; i) Parcela 3, Manzana 65, Sección 98 Circunscripción 21; j) Parcela 3, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; k) Parcela 4, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; l) Parcela 5, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21; m) Parcela 3, Manzana 67, Sección 98, Circunscripción 21; n) Parcela 3, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21; o) Parcela 2, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21; p) Parcela 3, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21; q) Parcela 2, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21; r) Parcela 3, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21; s) Parcela 2, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21; t) Parcela 1a, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14; v) Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14; w) Parcela 2, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21.

1) Carácter: Área parquizada librada al uso público, con tratamiento paisajístico que, por sus características, y por ser terrenos de gran superficie constituye un gran equipamiento verde de escala urbana y/o regional.

2) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.25.

3) Usos:

Superficie parcelaria librada al uso público. Sobre el manto vegetal habrá áreas verdes y áreas de circulación y descanso con equipamiento urbano.

Por debajo del manto vegetal se admiten: la construcción de estacionamientos subterráneos, hasta un total de mil quinientas (1.500) cocheras, y/o de construcciones complementarias; propuestas recreativas, culturales y de concientización en materia de conservación y preservación del ambiente y patrimonio histórico del área del antiguo puerto, con servicios y

propuestas complementarias que mejoren la experiencia del visitante y, en general, todas aquellas que permitan posicionar al Equipamiento Especial 4- Parque Lineal del Bajo como paseo familiar de referencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichos usos comprenden 2.1.2. Centro Cultural clase A, 2.1.6 Museo Clase I, 2.1.9. Centro de Eventos, 1.5. Alimentación en general y gastronomía.

En las Parcelas: Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 21; Parcela 2, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21 actualmente concesionada al GCABA, se admiten usos de escala metropolitana, compatibles con EE.

En la parcela 3 Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 se admite complementariamente al estacionamiento bajo manto vegetal, la localización de servicios al transporte de escala metropolitana, compatibles con EE.

(Inciso 3 U32) del artículo 5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero sustituido por el artículo 164 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

4 U32) 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 artículo 5.2.1.2 de esta Área U32.

b) Para la Parcela 17: Se regirá por las siguientes disposiciones:

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.

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 2

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)

b) Edificios de perímetro libre

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

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)

c) Edificios de perímetro semilibre

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

Altura máxima = 15,50m

r = h'/d' = 5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = sesenta por ciento (60%) Según Plano N° 9.1.11.24 b)

c) Para la Parcela 18: Se permite basamento y/o edificios de perímetro libre.

F.O.T. máximo de la parcela = 7

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, según lo graficado en el Plano N9.1.11.24 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 treinta y cinco (35) metros 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 ciento veinte metros (120m)

F.O.S. = cincuenta por ciento (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 U32) Circulaciones

5.1 U32) Circulaciones: El área tendrá la siguiente trama circulatoria:

5.1.1 U32) Tránsito vehicular

Sentido Norte – Sur: Sobre lado Oeste del Área, Autopista Costanera Buenos Aires – La Plata y calle colectora local; sobre lado Este calle Pierina Dealessi.
Sentido Este – Oeste: Avenidas pasantes que vincularán la ciudad con la Costanera Sur, en coincidencia con los puentes existentes sobre canales de unión entre diques.

5.1.2 U32) Tránsito peatonal: Se establecerá una vía pública de circulación exclusivamente peatonal alrededor de los diques, por fuera de la franja perimetral de un metro y veinte centímetros; 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 tres (3) lados restantes de cada dique observará un ancho mínimo de ocho metros (8 m).

5.1.3 U32) 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 U32) 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 banquinas.

5.2.1 U32) 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 de esta Área U32 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 ítem 4) Tipología edilicia, de esta Área U32.
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 ítem 4) Tipología edilicia, de esta Área U32.

5.2.1.1 U32) En el exterior: Consolidación y mantenimiento de las fachadas, galerías y recovas respetando tanto sus materiales como sus vanos en forma y dimensión. Se admitirá la ejecución de aberturas en las fachadas laterales, siempre que su diseño sea contextual con la obra original.

- Las galerías y recovas existentes no podrán ser cerradas ni aún con elementos transparentes, permitiéndose solamente la colocación de barandas.

- No se admitirán instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores que se visualicen desde el exterior.
- En las fachadas, la colocación y/o reubicación de cajas de conexiones y medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos deberán contar con la aprobación del Consejo, quien gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa vigente sobre estas instalaciones a las particularidades del Área.

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 U32) Modificaciones y ampliaciones

Se deberán respetar los lineamientos generales de los volúmenes existentes, admitiéndose:

a) El agregado de un entrepiso sobre la última planta sin alterar el remate de las fachadas existentes.

En las cubiertas se permitirá reproducir los lineamientos generales de las existentes o la construcción de cubiertas a cuatro (4) aguas. Para esta segunda opción en todos los casos la pendiente de la cubierta respecto de la horizontal será de veinticinco por ciento (25%). La altura máxima de las cubiertas no podrá superar un plano límite horizontal a más de tres metros con cincuenta centímetros (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 en el ítem 5.2.1.2a) de esta Área U32 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° 9.1.11.24).

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 treinta metros cuadrados (30 m2) 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 quince metros cuadrados (15m2); en caso de englobamiento o acuerdo entre parcelas se permite sumar las superficies hasta treinta metros cuadrados (30 m2) 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 treinta metros (30 m2), la altura máxima será de cuatro metros con cincuenta centímetros (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 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 menos tres metros con cincuenta centímetros (–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 U32) Protección Ambiental

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, las áreas descubiertas, las aceras y calzadas, los cuatro diques y sus banquinas, los elementos de la actividad portuaria original y del equipamiento urbano:

a) Equipamiento Urbano

- Señalización y alumbrado

  Los elementos de sostén de señalización y alumbrado, los que delimitan el acceso a estacionamientos y los que pertenecen a empresas de servicios públicos se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa de los edificios y de las áreas libres de las parcelas tendrán coherencia y unidad cromática y deberán ser aprobados por el Consejo. Las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para la fijación de reflectores, altavoces u otros elementos ajenos.

- Mobiliario

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano (puestos de ventas y de control, refugios, bancos, papeleros, maceteros, bebederos, etc.) deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

Los elementos característicos de la actividad portuaria original deberán respetarse, reacondicionarse si estuvieran dañados o reponerse si faltaran, en caso de ser posible (debido a la imposibilidad de remontarse al proceso de fabricación de origen).

b) Marquesinas y toldos

Podrán materializarse sobre la fachada oeste y las laterales de la planta baja de los edificios. Pertenecerán a una sola tipología y color por edificio, concretándose con materiales traslúcidos o transparentes en las marquesinas y en las telas de los toldos. No llevarán anuncio de ningún tipo; solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos. Los proyectos se someterán a consideración del Organismo competente en interpretación urbanística. **(Punto b) del apartado 5.2.2 U32 del artículo 5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero sustituido por el artículo 165 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

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 Organismo competente en materia de interpretación urbanística. **(Punto c) del apartado 5.2.2 U32 del artículo 5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero sustituido por el artículo 165 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)**

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 cuarenta metros (40 m). 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 solo se podrán materializar mojones y/o modificaciones en el diseño del solado con el material original a los efectos de mantener la continuidad espacial del área descubierta.

f) Arbolado

Los ejemplares de especies vegetales existentes deberán ser conservados. En la franja de deslinde con la autopista y en las áreas de estacionamiento público, se podrán forestar en alineación con árboles de características apropiadas a la función que deberán cumplir.

g) Mantenimiento

El mantenimiento y conservación de alumbrado, parquización y vigilancia de las áreas libres de dominio privado librado al uso público quedará a cargo de los propietarios de cada parcela.

6 U32) 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 del Suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se permiten además los siguientes usos:

- 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 debe cumplimentar con el cincuenta por ciento (50%) de lo exigido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 referido a estacionamiento y el cien por ciento (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 permiten 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
- Servicios relacionados con el transporte por agua
- Pontón gasolinero flotante
- Almacén Naval Escuela yachting
- Escuela de deportes náuticos y acuáticos
- Alimentación general y gastronomía

Cada una de las distintas actividades debe contar con los servicios mínimos que aseguren su funcionamiento con carácter autónomo. Las actividades deben instalarse en superficies flotantes. En prevención de cualquier agresión ecológica y polución ambiental, todas las construcciones admitidas deberán tener conexiones de servicios a la red general.

Para las superficies flotantes en los diques se establece un F.O.S. máximo = 0,05.

En cada dique el uso gastronomía puede alcanzar el diez por ciento (10%) del F.O.S. máximo permitido

Los emplazamientos de los usos permitidos sólo pueden ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de cada uno de los lados de cada dique. Cada uno debe tener un desarrollo lineal sobre cada lado de los diques no mayor de quince metros (15 m).

Las construcciones sobre dichas superficies deben respetar un plano límite de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) medido en los espejos de agua a partir de la cota de muelle.

Las embarcaciones de interés histórico deben tener como marco de exhibición un sector compuesto por el tramo del lado del dique que ocupa cada nave más una franja de treinta metros (30 m) 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.

Por la naturaleza del cuerpo de agua como estructura parcelaria, se exime de requerimientos de estacionamiento a estas parcelas.

d) Estacionamiento público en dominio privado: Para las áreas descubiertas de las parcelas ocupadas por edificios sujetos a protección, libradas al uso público, debe destinarse entre un mínimo de un diez por ciento (10%) y un máximo de un veinte por ciento (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 debe seguir los lineamientos generales que determine el Organismo competente en materia de interpretación urbanística.

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 deben desarrollarse en una franja de ancho máximo igual a cuatro metros (4 m) linderos al edificio, no pudiendo superar el cincuenta por ciento (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 Área de Media Mixtura de Usos B (3), según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

Se permiten 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 Área de Alta Mixtura de Usos (4) según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3

(Inciso 6 U32) del artículo 5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero sustituido por el artículo 166 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.26. U33 Museo "Casa de Yrurtia"

1 U33) 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 U33) 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° 5.7.26.

3 U33) 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 U33) Zona A

4.1 U33) 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 U33) 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° 5.7.26.

4.3 U33) Tipología Edilicia: Solo se permiten edificios entre medianeras.
Disposiciones Particulares

a) F.O.T. máximo = 1.8

b) H máxima: Es la determinada por un plano límite horizontal situado siete metros (7 m) a contar desde la cota de la parcela. 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 solo 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 tres (3) metros de altura máxima, tratado arquitectónicamente.

c) Área edificable: Es la graficada en el Plano N° 5.7.26.

   Retiros:

- De frente mínimo: seis metros (6 m), quedan exceptuadas de este retiro las Parcelas 1, 2, 9c y 9d.

  El área comprendida entre la L.E. y la L.O. deberá ser totalmente parquizada con excepción de los senderos peatonales y/o vehiculares.

- Mínimo a eje divisorio lateral: cuatro metros (4 m), 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 U33) 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 Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística 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 “Observaciones”, “Estacionamiento” y “Lugar para carga y descarga” y las llamadas que pudieran figurar en algunos de los rubros en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

4.5 U33) Obligación de Proteger

4.5.1 U33) 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. Solo 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, entrepisos, 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.

4.5.2 U33) 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 cuatro metros (4 m).

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 la normativa de 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.

4.5.3 U33) Protección Ambiental

Se asigna protección ambiental a la calle O'Higgins entre Blanco Encalada y Olazábal, entendiendo 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 existentes. 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 mantenerlas 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 sesenta centímetros (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 dos metros (2 m). Para los muros divisorios de espacios exteriores entre predios se permite lo anterior y/o muros de mampostería que no superen una altura de un metro y ochenta centímetros (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 U33) Zona B

5.1 U33) Carácter: Destino de la localización residencial con densidad media, en el cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

5.2 U33) Delimitación: Comprende las Parcelas 3, 4a, 4b, 5, 6, 7a, 7ll, 7n, 7f, 7g, 7h, 7i, 8 y 9e de la Manzana 27, Sección 25, Circunscripción 16, según se grafica en el Plano N° 5.7.2526.

5.3 U33) Morfología edilicia: Solo 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, 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° 5.7.26

5.4 U33) Usos permitidos: Se admitirán los usos consignados para el Área de Media Mixtura de Usos A (2) según Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico. En todos los casos deberá darse cumplimiento a los requerimientos de estacionamiento, bicicleta, carga y descarga establecidos en dicho Cuadro y sus normas modificatorias y complementarias. Se excluyen los siguientes usos:

– Cuartel de bomberos
– Policía (comisaría y departamento central)
– Autoservicios de productos no alimenticios
– Galerías comerciales
– Rodados en general, bicicletas, motocicletas, motos
– Supermercado
– Club Social, Cultural y Deportivo
– Cancha de tenis y frontón con raqueta
– Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas
– Centrales y concentraciones telefónicas
– Agencia de trámites ante organismos administrativos
– Banco, oficina crediticia, financiera y cooperativa
– Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería
– Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general
– Pista de patinaje
– Estación de radio y/o televisión
– Estación de servicio
– Playa de estacionamiento

No serán permitidos los usos considerados en el cuadro de usos del suelo industrial 3.11.2 y en el cuadro 3.12.1 clasificación de depósitos según grado de molestia.

6 U33) Muro divisorio entre predios:

Los muros divisorios de espacios exteriores entre predios no rebasarán un metro con ochenta centímetros (1.80m) de altura, medidos sobre el suelo o solado más elevado.

7 U33) Tramitaciones

7.1 U33) 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 Área de Protección Patrimonial deberá efectuar una presentación ante el Consejo para su visado.

Queda prohibido iniciar los trabajos antedichos u otros que alteren el estado actual del Área sin el visado pertinente.

7.1.1 U33) Documentación de Obra

La presentación deberá ser acompañada de la siguiente documentación:

a) Escrito de presentación, donde se especificará el tipo de obra propuesta.
En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, éstas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de propietarios decidirá en el caso que se afectara la propiedad común.

b) Ficha catastral.

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

d) Copia de planos municipales o de Obras Sanitarias o en caso de no existir éstos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Planta y cortes del proyecto, obras nuevas, escalas 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, escala 1:50.
Fachadas, obra protegida y obra nueva, escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color tamaño no menor a nueve centímetros (9cm) x doce centímetros (12cm) 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 Áreas 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 U33) 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 U33) Organismo Competente

El Organismo Competente al que este artículo 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 U33) Incentivos

a) Premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios protegidos, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en la normativa de edificación. Actuará como jurado el Consejo.

b) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que pueda llevar a cabo una mejor rehabilitación.

c) Los premios mencionados estarán dirigidos a los titulares de edificios protegidos. No obstante ello podrán extenderse a casos no incluidos cuando se llevare a cabo una rehabilitación con mérito y envergadura tal que justifique su otorgamiento.

5.7.27. U34 - Parque Goyeneche

1 U34) Delimitación: El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.27.

2 U34) Zonificación: El Área U34 se divide en las siguientes zonas, según Plano N° 5.7.27.a)

Zona 1: Residencial con centro comercial local

Zona 2: Equipamiento social y comunitario

Zona 3: Urbanización Parque

3 U34) ZONA 1 (Z1)

3.1 U34) La Zona 1 se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)

3.2. U34) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de vivienda de densidad media con comercio.

3.3 U34) Estructura parcelaria: No se admite el englobamiento de las parcelas frentistas a las calles Donado y Holmberg entre las avenidas General Paz y Congreso (parcelas intermedias o de esquina).

3.4 U34) Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.

Disposiciones particulares para todas las tipologías:

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2.

b) Usos: Cumplirá con las disposiciones generales de Usos del Área de Media Mixtura de Usos B (3).

4 U34) Zona 2 (Z2)

4.1 U34) La Zona 2 se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)

4.2 U34) Carácter urbanístico: Destinado a la localización de Equipamiento social y comunitario.

4.3 U34) Estructura parcelaria: de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)

4.4 U34) Tipología Edilicia:
Zona Z2a Obrador de la Cultura Barrial, Biblioteca Se regirá por las Disposiciones particulares para la tipología entre medianeras correspondiente a la ZONA 1 (Z1).
Zona Z2b Policía Metropolitana, Investigaciones Metropolitanas, Guardia de auxilio.
Se regirá por las Disposiciones particulares para la Zona 1 de la presente norma.
F.O.S: ocupación total de la parcela
Las construcciones podrán alcanzar una altura total de trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) a condición que dicha altura se reduzca a la altura máxima de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) más un retiro, a una distancia mínima tres metros (3 m) de las líneas divisorias de parcela.
Zona Z2c Polideportivo.
Instalaciones descubiertas
Se admitirán construcciones cubiertas para albergar sanitarios, vestuarios y administración y Quiosco.

4.5 U34) Usos Permitidos: Equipamiento social y comunitario: Obrador de la Cultura Barrial, Biblioteca, Policía Metropolitana, Investigaciones Metropolitanas, Guardia de Auxilio, Polideportivo.

5 U34) ZONA 3 (Z3)

5.1 U34) La Zona 3, UP se halla delimitada de acuerdo a Plano N° 5.7.27.a)
5.2 U34) Carácter urbanístico: Corresponden a zonas destinadas a espacios verdes de uso público.

5.7.28. U35 – Barrio Mitre

1 U35) Carácter:

Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad y altura limitada.

2 U35) Delimitación:

El Área está delimitada por las calles Arias, Melián, Correa y Posta, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.28.

3 U35) Zonificación:

A los efectos de la zonificación se considera subdividido en los siguientes sectores según Plano N° 5.7.28:

- Sector 1: Comprendido por: Parcelas 1 y 3 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y por la Manzana 10E, Sección 43, Circunscripción 16. Cada parcela está compuesta por un consorcio de copropietarios.
- Sector 2: Comprendido por: Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 y calle pública sin nombre.

4 U35) 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 la normativa de edificación.

Altura máxima: Será de seis metros (6 m) a contar desde la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas no podrá sobrepasar los ocho metros (8 m).

Por sobre dichas alturas solo podrán sobresalir antenas, tanques de agua y ventilaciones.

Sector 2: La Parcela 2 de la Manzana 10F, Sección 43, Circunscripción 16 es plaza pública.

5 U35) Usos

Usos permitidos:

- Vivienda colectiva
- Comercio minorista: almacén; venta de productos alimenticios, Golosinas envasadas (kiosco); cerrajería; despacho de pan (sin elaboración); mercería; frutería; verdulería; fiambrería; perfumería; artículos de limpieza; librería; venta de helados; florería y plantas de interior.
- Templo
- Servicios: Agencia de lotería; consultorio y estudio profesional anexo a vivienda; peluquería; 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 treinta metros cuadrados (30 m2) en cada unidad funcional.

5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra

1 U36) Delimitación:

Corresponde al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.29.

2 U36) Estructura Parcelaria:

Será permitido el englobamiento de parcelas. No será permitida la subdivisión de parcelas.

3 U36) 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 trescientos metros cuadrados (300m2).

4 U36) Zonificación:

Este Área 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 U36) Zona A: Delimitada por las calles: Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini, Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Andonaegui.

a) Normas de Tejido. Morfología

Se permiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

SUP. DEL LOTE [m2]	a) F.O.S.	b) F.O.T. MÁXIMO
< 400	0,5	1
≥ 400	0,4	1

Todas las parcelas respetarán un fondo libre equivalente al treinta por ciento (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 treinta

por ciento (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 el Organismo Competente en materia Catastral.

Ocupación del fondo libre: Superficie de ocupación de fondo: Será el cinco por ciento (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 solo 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 tres (3) metros, tomados desde el nivel cero (0,00) de la cota de la parcela.

d) Retiros laterales.

ANCHO DEL LOTE [m]	CANTIDAD DE MEDIANERAS EN QUE PODRÁ APOYARSE LA CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
Menos de 16	2	——
Entre 16 y 22	1	Con un retiro mínimo de tres (3m) metros de la otra medianera.
Más de 22	Ninguna	Con retiros de ambos lados de tres (3) metros c/u como mínimo[2]

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 dieciséis (16) metros 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.

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

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 tres metros (3m) en el cuarenta por ciento (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 el Organismo Competente en materia Catastral.

f) Altura máxima edificable (altura de cumbrera)

Plano límite máximo: ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) sobre cota de parcela; sobre dicho plano podrán sobresalir con tratamiento arquitectónico, tanques de agua, debiendo retirarse como mínimo sesenta centímetros (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 veinticinco grados (25°) a cuarenta grados (40°), continuos de teja colonial o similar de color rojo o similar.

Balcones: Serán permitidos en tanto éstos sean abiertos con una saliente máxima de un metro con veinte centímetros (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 un metro y ochenta centímetros (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 cuarenta centímetros (0,40 m) desde el nivel de cordón de vereda del predio.

Serán permitidos pilares para apoyo de cercos.

Veredas: Serán de baldosa calcárea de 20cm x 20cm 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 U36) Zona B: Delimitada por las calles Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini.

a) Obligación de proteger

- Iglesia: Emplazada en la manzana delimitada por las calles: R. Yrurtia, A. Storni, A. Williams, Miguel Camino. Estará sujeta 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 sujeta 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 hasta cien metros cuadrados (100m2)

- Útiles para comercios, industria y profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Cuchillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Diarios y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Ferretería en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Flores y semillas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Juguetería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Productos veterinarios hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Zapatillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

2. Comercio minorista, productos de abasto:

- Carne, lechones, achuras, embutidos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Verduras y frutas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Pescado hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

3. Comercio minorista de productos alimenticios y de abasto:

- Productos alimenticios en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Productos alimenticios envasados hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Bebidas en general hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Masas, sándwiches (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza N° 33.266 hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Helados (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Autoservicio hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)
- Proveeduría hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)

4. Servicios de alimentación en general:

- Restaurantes hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Casa de lunch hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Café, bar y confitería hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Bares lácteos hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Casa de comidas, rotiserías hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Parrilla hasta trescientos metros cuadrados (300m2)

5. Comercio minorista excluido comestibles:

- Farmacia, herboristería hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Ferretería, herrajes, repuestos materiales eléctricos hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos de óptica y fotografía hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Antigüedades, objetos de arte hasta doscientos metros cuadrados (200m2)

- Artículos para iluminación y del hogar, bazar, platería, cristalería hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m2)
- Relojería y joyería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Máquinas para oficina, cálculo, de computación, informática hasta doscientos metros cuadrados (200m2)
- Artículos de mercería, botonería, fantasía hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Libros y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de librería, papelería, cartonería, impresos, etc. hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos de cotillón hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de perfumería y tocador hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Artículos de limpieza hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Santería. Venta de artículos de cultos y rituales hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Calzados en general, artículos de cuero, talabartería, marroquinería hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Venta de artículos para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Venta específicos para veterinaria hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Semillas, plantas, artículos y herramientas para jardines hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Artículos personales y para regalos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Aparatos y equipos de aparatos de telefonía y comunicación hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Flores, plantas de interior y semillas en pequeña escala hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

6. Servicios:

- Inmobiliaria hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Agencia comercial, alquiler de videocasettes hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Agencia de seguros, casa de cambio hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Copias, reproducciones, fotocopias (excepto imprenta) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estudio y laboratorio fotográfico hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Garage hasta cuatrocientos metros cuadrados (400m2)
- Peluquería y barbería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Gestoría hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Salón de belleza hasta cien metros cuadrados (100m2)
- Receptoría ropa para lavado y/o planchado en otro lugar hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estudio profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)

- Oficina consultora hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Galería de arte hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Peluquería y otros servicios para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Agencia de lotería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Estafeta postal hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Correo privado, recepción de correspondencia hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Locutorio hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- Lavandería mecánica autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavado, secado y planchado hasta cien metros cuadrados (100m2)

7. Espectáculos y diversiones públicas:

- Casas de fiestas privadas hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Museo clase I, colecciones permanentes y temporarias hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Museo clase II, condicionado por el inmueble hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Salón de exposiciones hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Sede de asociación vecinal hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- Casa de fiestas privadas infantiles hasta doscientos metros cuadrados (200m2)

8. Artículos para el hogar:

- Artículos de bazar y menaje hasta cien metros cuadrados (100m2)

9. Cultura, culto y esparcimiento:

- Feria infantil
- Templo
- Gimnasio hasta cuatrocientos metros cuadrados (400m2).

10. Vivienda anexa a local:

- Se permitirá la incorporación en el área del centro comercial de vivienda anexa a local.

5.7.30. U37 – Barrio Comandante Tomás Espora

1 U37) Delimitación: Polígono comprendido por la Parcela 21 de la Manzana 75A, Sección 34, Circunscripción 2 y la Manzana 85A de la Sección 34, Circunscripción 2. Ver Plano N° 5.7.30.

Se divide en dos Zonas: Zona 1 corresponde a la Parcela 21 de la Manzana 75A y Zona 2 corresponde a la Manzana 85ª.

2 U37) Parcelamiento: Se admite la subdivisión parcelaria.

3 U37) Tejido: Se permiten únicamente edificios de perímetro libre de conformidad con las siguientes disposiciones:

3.1 U37) Área Edificable: Zona 1: FOS treinta por ciento (30%); Zona 2, FOS veinte por ciento (20%)

3.2 U37) Altura Máxima: doce metros (12 m)

3.3 U37) Retiros Mínimos:
- Zona 1: sobre la calle Santo Domingo: 6 metros; sobre la calle Iguazú: 4 metros y sobre la calle Pepirí: 1,5 metros.
- Zona 2: sobre la calle Iguazú: 5,5 metros; sobre 27 de febrero: 5 metros.

4 U37) Usos del Suelo: Vivienda colectiva y jardín maternal.
El Consejo, evaluará la localización de usos comerciales.
El Consejo determinará en cada caso los criterios respecto de publicidad, marquesinas, toldos y superficies máximas admisibles para cada uso.

5 U37) Estacionamiento y Accesos Vehiculares:

5.1 U 37) Estacionamiento: Zona 1: superficie total requerida mil setenta y ocho metros cuadrados (1.078 m2); Zona 2: superficie total requerida: mil ciento cincuenta metros cuadrados (1.150 m2).

5.2 U37) Accesos Vehiculares: se mantendrán los accesos existentes.

5.7.31. U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg
1 U38) Delimitación:
El Área se halla comprendido según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.31, por el polígono delimitado por la intersección del eje de la Av. Congreso hasta el eje de la calle Holmberg, por éste hasta el eje de la calle Mariscal Antonio José de Sucre, por éste hasta la línea lateral y de fondo de la Parcela 1c de la Manzana 100, Sección 51 Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg en la misma manzana continuando con la línea lateral suroeste de la Parcela 25c de la misma manzana, continuando hasta línea lateral suroeste de la Parcela 3 de la Manzana 65, Sección 49, Circunscripción 15 y las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg y hasta la línea lateral suroeste de la Parcela 26 de la misma manzana, continuando por la línea lateral suroeste de la Parcela 3a de la Manzana 64, Sección 49, Circunscripción 15 y por las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Holmberg y la línea suroeste de la Parcela 21 de la misma manzana, hasta el eje de la calle Carbajal, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Donado, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la línea de fondo de la Parcela 21, Manzana 102, Sección 51, Circunscripción 16, la línea de fondo de

las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 9, de la misma manzana, continuando por la línea lateral noreste de la Parcela 21, Manzana 103, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las Parcelas frentistas a la calle Donado y la línea de lateral noreste de la Parcela 8 de la misma manzana, continuando por la línea lateral noreste de la Parcela 19, Manzana 104, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 20a, de la Manzana 105, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 16 de la Manzana 106, Sección 51, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 5 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 13 de la Manzana 89, Sección 53, Circunscripción 16 y las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado en la misma manzana, hasta las vías del FFCC ex Gral. Bartolomé Mitre, continuando con las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado de la Manzana 90, Sección 53, Circunscripción 16, la línea lateral sudoeste de la Parcela 11 de la misma manzana y por ésta hasta el eje de la calle Donado, por éste hasta la línea lateral noreste de la Parcela 8 continuando por la línea de fondo de la misma parcela y la línea lateral noreste de la Parcela 7 de la misma Manzana 53, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 15, Manzana 91, Sección 53, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 5 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 21, Manzana 92, Sección 53, Circunscripción 16, las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Donado y la línea lateral noreste de la Parcela 6 de la misma manzana, continuando hasta la línea lateral noreste de la Parcela 5c, Manzana 93, Sección 53, Circunscripción 16, hasta la intersección con el eje de la Av. Congreso y por éste hasta la intersección con el eje de la calle Holmberg.

2 U38) Carácter: Área de desarrollo urbanístico integral de tejido y morfología urbana integrados a su entorno con usos residenciales, educativos, culturales, deportivos, esparcimiento y espacio verde de uso público.

3 U38) Zonificación:
El Área se divide en las siguientes zonas:

3.1) U38 Zona Residencial –Vivienda Multifamiliar: R PSP S5 (Parcelas Subasta Pública Sector 5), R PSH S5 (Parcelas Solución Habitacional Sector 5) y Parcelas de dominio privado.

3.2 U38) Zona Equipamiento

3.3 U38) Zona Urbanización Parque: Espacio Verde de Uso Público.

4 U38) Zona Residencial– Vivienda Multifamiliar

4.1 U38) Delimitación: según Plano Nº 5.7.31.

4.2 U38) Carácter urbanístico: Zona destinada a la localización del uso residencial.

4.3 U38) Usos permitidos: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área Media Mixtura de Usos A (2).
Usos requeridos: Módulos de guarda y estacionamiento de vehículos de acuerdo al Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico y sus referencias.

4.4 U38) Estructura parcelaria: según Planos Nº 5.7.31 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

4.5 U38) Morfología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

4.5.1 U38) H máxima: doce metros (12 m) sobre la L.O. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro y un piso retirado tres metros (3 m) de la L.O., con un plano límite Horizontal situado a quince metros (15 m). Por encima de dicho plano límite solo se admitirán las construcciones permitidas en el artículo 6.3.1 del Código Urbanístico.

4.5.2 U38) En todas las parcelas la franja edificable estará determinada por la L.E., las líneas divisorias de parcela y una línea virtual trazada paralela a la línea divisoria de fondo de parcela distante a ocho metros (8 m) de la misma.
Las parcelas conectadas a espacio urbano podrán considerar la línea así trazada como línea de frente interno.
Las parcelas no conectadas a espacio urbano deberán conformar su propio espacio urbano (de acuerdo a la Título 6 del Código Urbanístico).
La línea de edificación para cada manzana será la determinada en los Planos Nº 5.7.31 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

5 U38) Zona Equipamiento

5.1 U38) Delimitación: según Planos Nº 5.7.31 d y e.

5.2 U38) Carácter urbanístico: Área de equipamiento.

5.3 U38) Estructura parcelaria: La existente.

5.4 U38) Morfología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

5.5 U38) Plano límite: quince metros (15 m). Por encima de dicho plano límite, solo se admitirán las construcciones permitidas en el artículo 6.3.1 del Código Urbanístico.

6 U38) Zona Urbanización Parque

6.1 U38) Delimitación: según Planos Nº 5.7.31 a, b, c, e, f, g, h, i, j, k, l, m y n.

6.2 U38) Carácter urbanístico: Espacios verdes destinados a esparcimiento público libre y gratuito de diez metros (10 m) mínimo de lado. Las distintas áreas componentes conformarán una unidad paisajística, con mobiliario urbano y forestación. No se admitirán rejas, ni publicidad.

6.3 U38) Estructura parcelaria: No se admite la subdivisión.

5.7.32. U39 – Parque Chas

1 U39) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, caracterizado por un trazado concéntrico planificado y cuyo uso predominante es la vivienda individual. Una serie de plazas internas, sumadas al arbolado de las calles, le otorga calidad ambiental relevante.

2 U39) Delimitación: Comprende el polígono delimitado por el eje de la Av. Triunvirato desde su intersección con el eje de la Av. De los Incas, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Gral. Benjamín Victorica, por éste hasta su intersección con el eje de la Av. de los Constituyentes, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Constantinopla, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Burela, por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, por este hasta su intersección con el eje de la Av. Triunvirato, y por este hasta su intersección con el eje de la Av. De los Incas, según Plano Nº 5.7.32.

3 U39) Parcelamiento: Se deberá mantener la parcelaria actual. No se admite el englobamiento de las parcelas existentes.

4 U39) Disposiciones Particulares para el Espacio Público

4.1 U39) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios frentistas a la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas, el Organismo Competente solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio público y los jardines visibles desde la vía pública comprendidos en el polígono.

Toda intervención se regirá por los siguientes parámetros:

a) Aceras y Calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Marquesinas: Se prohíbe la colocación de marquesinas, a excepción de las originales en edificios catalogados.

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

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

   No llevarán anuncio de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

d) Publicidad: Se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

   Los letreros, cuyo color deberá ponerse a consideración del Organismo Competente, podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de cinco centímetros (0,05 m) de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras pintadas o aplicadas; o de chapa con letras caladas luminosas.

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

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

   Está prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias.

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

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

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

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

Todo proyecto de forestación en el espacio público deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

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

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

La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

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

h) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

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

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

4.2 U39) Para el resto del Área regirán las siguientes disposiciones:

4.2.1 U39) Serán de aplicación los incisos a), e), f), g), h) contenidos en el artículo 4.1 de esta Área U39 y los que se detallan a continuación:

a) Toldos y Marquesinas: Se prohíbe la instalación de toldos y marquesinas.

b) Plaza F. Sarmiento y Plaza Éxodo Jujeño.

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

Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo Competente.

4.3 U39) Normas de Edificabilidad

a) No podrán regularizarse obras ejecutadas sin permiso que no se ajusten a 4.2.1.2 Normas generales de composición de fachadas del Área APH1 ó a las presentes Normas generales de tejido.

b) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

c) Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

Plano límite será de nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela.

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

4.3.2 U39) Normas particulares para la Av. Triunvirato y la Av. de los Incas

H Máxima: quince metros con cincuenta centímetros (15,50m) Dicha altura será coincidente con el plano límite y podrá materializarse hasta tres metros (3 m) antes de la Línea de Frente Interno.

En los predios linderos a edificios de mayor altura que la altura máxima permitida que posean un muro medianero expuesto podrá construirse un edificio entre medianeras hasta el plano límite, y por sobre ese plano un inmueble de perímetro semilibre cuya altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que este no haya sido aprobado por normas de excepción y la ocupación de la banda edificable cumplirá con las normas de tejido dispuestas en el artículo 5.2 para Áreas de Urbanización Determinada para edificios de perímetro semilibre. Se deberá retirar del muro divisorio tres metros (3 m) como mínimo.

4.3.3 U39) Integración al Paisaje Urbano

a) Para la composición de fachadas las proporciones adoptadas y la relación de llenos y vacíos debe ser similar a la del entorno.

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

c) Los muros divisorios e interiores visibles desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

5 U39) Usos:

Se permite:

Residencial:

- Vivienda individual.
- Vivienda colectiva.

- Hogar de niños, niñas y adolescentes.
- Residencia de estudiantes referencia C
- Residencial para personas mayores

Comercial:

- Antigüedades, objetos de arte hasta 50m2
- Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales- símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 50m2.
- Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar hasta 50m2.
- Cerrajería hasta 50m2.
- Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 50m2.
- Farmacia hasta 100m2.
- Herboristería hasta 100m2.
- Ferretería, herrajes y repuestos-materiales eléctricos hasta 50m2.
- Florería y plantas de interior hasta 50m2.
- Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 50m2.
- Maquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación hasta 50m2.
- Materiales de Construcción Clase I (exposición y venta sin depósito) hasta 50m2.
- Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 50m2.
- Óptica, fotografía hasta 50m2.
- Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 50m2.
- Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 50m2.
- Quiosco
- Rodados, bicicletas, motocicletas hasta 50m2.
- Santería, artículos de culto y rituales hasta 50m2.
- Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 50m2.
- Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines hasta 50m2.
- Vidrios y espejos hasta 50m2.
- Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración hasta 50m2.

Servicios:

- Agencias de loterías hasta 50m2.
- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 50m2.
- Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 50m2.
- Estudios profesionales hasta 50m2.
- Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2.
- Empresa de servicio de seguridad hasta 50m2.

- Empresa de publicidad hasta 50m2.
- Lavandería mecánica por sistema de autoservicio hasta 50m2.
- Locutorio hasta 50m2.
- Personales directos en general hasta 50m2.
- Receptoría de ropa para lavar hasta 50m2.
- Policía (comisaría)
- Oficinas descentralizadas referencia C.

Alojamiento:

- Casa de pensión referencia C
- Hotel familiar (con o sin servicio de comida) referencia C
- Hotel residencial referencia C
- Hotel referencia C.
- Hotel boutique referencia C.
- Albergue turístico, hostel referencia C.
-. Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.
- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:

- Consultorio veterinario hasta 50m2.
- Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2.
- Casa de cuidados paliativos referencia C.
- Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Vacunatorio hasta 50m2.

Educación:

- Jardín maternal privado referencia C.
- Escuela infantil privado referencia C.
- Jardín de infantes privado referencia C.
- Jardín maternal estatal.
- Escuela infantil estatal.
- Jardín de infantes estatal.
- Escuela primaria privada referencia C.
- Escuela primaria estatal.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.
- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

- Centro cultural Clase A referencia C.
- Galería de arte hasta 200m2.

- Museo Clase II, condicionado por el inmueble.
- Biblioteca local
- Clubes de barrio referencia C

Transporte

- Garage y/o taller de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de subterráneo referencia C.
- Estación intermedia de tren suburbano referencia C.
- Estación terminal de subterráneo referencia C.
- Estación terminal de tren suburbano referencia C.

En las Avenidas Triunvirato y de los Incas, los usos permitidos son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 del Código Urbanístico para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) y los Agrupamientos del Cuadro de Usos del Suelo Industria Nº 3.9.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) que se consignan a continuación con las siguientes referencias:

Cla nae	Rubro	
15	Elaboración de productos alimenticios y bebidas	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4) .En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
22	Edición e impresión; reproducción de grabaciones	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del cuadro de usos de suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta 200 m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
24	Fabricación de sustancias y productos químicos	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta cien (100) m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.
26	Fabricación de productos minerales no metálicos	

	Taller de corte de vidrios y espejos. Puede incluir taller de marcos y exposición y venta	150*70
52	Reparación efectos personales y enseres domésticos	Se permiten todas las actividades consignadas en esta división con las restricciones y referencias propias del Cuadro de Usos del Suelo industria nº 3.9.3 Correspondientes al área de alta mixtura de usos de suelo (4), solo hasta 120 m2. En ningún caso el F.O.S. Podrá superar lo establecido en las normas de edificabilidad de las respectivas áreas.

5.7.33. U40 – Barrio INTA

(Artículo 5.7.33 U40 – Barrio INTA derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.34. U41 – Estación Buenos Aires

1 U41) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U41) Delimitación:

Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.34.

3 U41) Lineamientos Urbanísticos

La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada). Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público. Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.

- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

La evaluación de los indicadores corresponderá a la autoridad de aplicación.

4 U41) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 U41) En totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial.

4.2 U41) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente Ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5 U41) Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 U41) Capacidad constructiva

Unidad de intervención Buenos Aires

Unidad de intervencíon Buenos Aires	Area (m^2)		%		Sup. Edificable Total (m^2)
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Buenos Aires	54.567	1.011.337	35	65	170.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0.00m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

5.2 U41) Tejido edilicio
Unidad de intervención Buenos Aires
Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas

- Polígono Buenos Aires:
- cien por ciento (100%) de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.

La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.
El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

6 U41) Usos:
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (3).

6.1 U41) Usos requeridos:
Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.
Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.35. U42 – Estación Sáenz
1 U42) Carácter
Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.
2 U42) Delimitación
Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.35.

3 U42) Lineamientos Urbanísticos:
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.

- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada). Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público. Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mí-nimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

La evaluación de los indicadores corresponderá al Organismo Competente.

4 U42) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 U42) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial.

4.2 U42) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente Ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5 U42) Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 U42) Capacidad constructiva

Unidad Intervención Buenos Aires	Área (m2)	Sup. Edificable total (m2)
	Destino Edif.	
Estación Sáenz	18.482	70.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0.00m.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

5.2 U42) Tejido edilicio:

Unidad de intervención Sáenz.

Área residencial con economías de aglomeración diversificadas

- Polígono Sáenz
- cien por ciento (100%) de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.

La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido.

6 U42) Usos:

En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2).

6.1 U42) Usos requeridos:

Estacionamiento, carga y descarga de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.36. U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito)

1 U43) Carácter:

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U43) Delimitación:
El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.36

3 U43) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U43) Lineamientos Urbanísticos
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 96 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%)
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar)
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70 °desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /25% de destinos residencial/no residencial
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta

La evaluación de los indicadores corresponderá a la autoridad de aplicación.

5 U43) Disposiciones Particulares para el espacio público

5.1 U43) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U43) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso

5.3 U43) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U43) Capacidad constructiva y tejido edilicio

6.1 U43) Capacidad constructiva y tejido edilicio Área (m2)

	Area (m^2)		%		Sup. Edificable Total (m^2)
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Caballito	69.249	128.606	35	65	155.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00 m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U43) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeración diversificadas: Plano límite Horizontal veinticuatro (24) metros.
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U43) Usos

En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2), exceptuando los usos bajo la descripción “Locales de Diversión” de la categoría “Cultura - Espectáculos, Recreación, Esparcimiento, Cultura y Culto”.

7.1 U43) Usos requeridos:

Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.37. U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers)

1 U44) Carácter:

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable

2 U44) Delimitación:

El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.37. Comprende las Fracciones C y H de la Manzana 64A, Sección 95, Circunscripción 1.

3 U44) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U44) Lineamientos Urbanísticos

La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) m2 cada un (1) m2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.

- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 96 y 130m de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%)
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /25% de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

La evaluación de los indicadores corresponderá al Organismo Competente.

5 U44) Disposiciones particulares para el espacio público

5.1 U44) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U44) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.3 U44) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U44) Capacidad constructiva y tejido edilicio

6.1 U44) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Area (m^2)		%		Sup. Edificable Total (m^2)
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Liniers	103.186	191.631	35	65	175.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U44) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:
80% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal veinticuatro (24) metros.
20% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal 39m.
Área Protección Patrimonial: De acuerdo a protección aplicable.
La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización considerarán las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.
El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U44) Usos
En este Área resultará de aplicación lo normado para el Área de Media Mixtura de Usos (2).
En este Área no se admitirá la localización de equipamientos generales.
Área de Protección Patrimonial: será de aplicación lo normado para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4.)

7.1 U44) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)
1 U45) Carácter:

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U45) Delimitación:
El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.38.

3 U45) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U45) Lineamientos Urbanísticos
La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura
- Un desarrollo edilicio con menos de dos (2) pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de veinte (20) árboles por cuadra de entre noventa y seis (96) y ciento treinta (130) metros de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) /veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residencial.
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta

5 U45) Disposiciones particulares para el espacio público

5.1 U45) En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U45) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.3 U45) Se deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado a nivel.

6 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

6.1 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

	Area (m^2)		%		Sup. Edificable Total (m^2)
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo I	37.630	69.884	35	65	99.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m.
La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

6.2 U45) Tejido Edilicio
Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:
- Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50m
- Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal treinta y un (31) metros

Área equipamiento según Convenio Urbanístico Polo Científico y Tecnológico - Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana”

La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

7 U45) Usos

En este Área resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos (2).

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos Nº 3.3

En relación a los usos industriales los mismos quedan referenciados con el numeral “C”.

7.1 U45) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales.

En el caso de la carga y descarga queda prohibido el acceso de camiones por la Av. Santa Fe o por la calle Godoy Cruz.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

El MDU autoriza el desarrollo de los usos correspondientes a las sedes del Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación Productiva de la Nación (MINCYT) del Consejo Nacional de Investigación Científica y Técnica (CONICET), de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (ANPCYT), encuadrados en el rubro “Oficinas Públicas con y sin acceso al público” del Agrupamiento Equipamiento: Servicios Públicos, a los Centros de Investigación y Laboratorios Nacionales e Internacionales (INCEyT) encuadrados en el rubro “Instituto de Investigación con Laboratorio” de la Categoría Educación - Escala Urbana y, al Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología (MUCYT), encuadrado en el, todos ellos consignados del Cuadro de Usos Nº 3.3 del Código Urbanístico, en el predio con frente a la calle Godoy Cruz entre las calles Paraguay y prolongación virtual de Soler, cuya delimitación se grafica en el Plano Nº 5.7.37.7.1.

Los usos admitidos se desarrollarán en la volumetría que se grafica y sus respectivos balances de superficie.

Balance de Superficies de Uso por etapa constructiva

1º etapa: Obras de Refuncionalización y Ampliación	2º etapa: Obras de Ampliación	
Uso principal	Uso principal	Uso principal

<table>
<tr><td colspan="2">MINCyT</td><td rowspan="3">CONICET</td><td rowspan="3">MUCyT</td></tr>
<tr><td colspan="2">ANPCyT</td></tr>
<tr><td colspan="2">INCEyT</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos Complementarios</td><td>Usos Complementarios</td><td>Usos Complementarios</td></tr>
<tr><td>MINCyT</td><td>Guardería
Bar
Restaurant</td><td></td><td rowspan="2">Biblioteca/Hemeroteca
Salas de Conferencias
Salas de Exposición
Bar
Local comercial
Casa de Huéspedes</td></tr>
<tr><td>INCEyT</td><td>Laboratorios de Investigación</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Usos Requeridos (los específicos para la 1º etapa son los establecidos para la totalidad de los usos admitidos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Espacio de Estacionamiento
175 módulos
4 módulos 3.50 x 5.00m para discapacitados</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Espacios de Carga y descarga
2 módulos de 3.10 x 11.24m</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie total 1º etapa:
24.874.21 m^2</td><td colspan="2">Superficie total 2º etapa:
19.838.5 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="4">Superficie total 1º y 2º etapa:
44.712.71 m^2</td></tr>
</table>

5.7.39. U46 – Barrio Ribera Iguazú

(Artículo 5.7.39 U46 – Barrio Ribera Iguazú derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.40. U47 – Barrio Alvarado

(Artículo 5.7.40 U47 – Barrio Alvarado derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.41. U48 – Barrio Luna

(Artículo 5.7.41 U48 – Barrio Luna derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.42. U49 – Barrio Orma

(Artículo 5.7.42. U49 – Barrio Orma derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.43. U50 – Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

(Artículo 5.7.43. U50 – Barrio Pepirí y Diógenes Taborda derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.44. U51 – Barrio Cildañez

(Artículo 5.7.44. U51 – Barrio Cildañez derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.45. U52 – Barrios Nuevos

(Artículo 5.7.45. U52 – Barrios Nuevos derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi

(Artículo 5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito

(Artículo 5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.48. U55 - Parque de la Innovación

1 U55) Carácter General:

Sector urbano de característica diferencial, objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión de suelo y plásticas urbanas. Consiste en la localización de equipamiento educativo en combinación a diversos usos en relación al entorno del predio.

2 U55) Delimitación: según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.48.

3 U55) Disposiciones Generales: Se regirá por las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U55) Disposiciones Particulares:
El Área se divide en las siguientes zonas:

4.1.1 U55) Zona A
Delimitación: Según Plano Nº 5.7.48
Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media, en la cual se admiten usos comerciales y de servicio.
Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión hasta dos manzanas de parcela única.
Morfología edilicia: Libre, de acuerdo a la función del edificio.
Plano límite horizontal: 100 m a contar desde la cota de parcela.
F.O.S: Se admite ocupación total.
F.O.T: 8
Superficie total a construir: ciento cincuenta mil metros cuadrados (150.000 m2) exceptuando sub suelos.
Usos permitidos:
- Específicos de la actividad principal residencial y los complementarios y conexos necesarios para el desarrollo del Parque de Innovación y el entorno urbano.

Usos requeridos:
- Estacionamiento
- Carga y descarga

Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.
Observaciones: Los proyectos a desarrollar deberán contar con la autorización del Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano, previo al registro de los planos.

4.2 U55) Zona B
Delimitación: Según Plano Nº 5.7.48.
Carácter: Área con actividades educativas, culturales y de esparcimiento compatibles con la residencia.
Estructura parcelaria: No se admite subdivisión.

Morfología edilicia: Edificio/ámbito con nivel de protección edilicia cautelar que admite grados de intervención. Todo proyecto modificatorio debe presentarse en consulta ante el Organismo Competente.

F.O.S: Se admite ocupación total.

Superficie total a construir: dos mil metros cuadrados (2.000 m2) exceptuando subsuelos.

Usos permitidos: El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización de los usos que se propongan.

Usos requeridos:

- Estacionamiento
- Carga y descarga

Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

Observaciones: Las nuevas construcciones no podrán exceder la altura del edificio patrimonial existente. Se admitirá la construcción en subsuelos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie del sector, destinándose un veinte por ciento (20%) a suelo absorbente.

4.3. U55) Zona C

Delimitación: Según Planos Nº 5.7.48 y N° 5.7.48 a

Carácter: Área con actividades de innovación y tecnología educativa propias de una economía de aglomeración especializada.

Estructura parcelaria: Se admite el englobamiento de parcelas dentro de la manzana de pertenencia.

4.3.1 U55) Disposiciones Generales:

El amanzanamiento interior se desarrollará a semejanza de la trama urbana e integrado a la misma, generando infraestructuras de calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo como lo explicita la normativa urbanística y los lineamientos del espacio público vigente.

El proyecto deberá cumplimentar criterios y lineamientos ambientales para el espacio público y las construcciones del área de tipo económico-funcional, de movilidad, de viario público, de confort y seguridad peatonal, de habitabilidad, de calidad ambiental y metabolismo.

A nivel de la Acera y/o Vereda las fachadas deberán ser tratadas de forma que resulten permeables y se integren con el paisaje urbano. No se permitirán actividades y/o construcciones que planteen fachadas ciegas.

4.3.2.1 U55) Morfología edilicia:

El plano límite de los edificios no podrá exceder los treinta y siete metros (37 m).

Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%).

Se garantizará un mínimo del cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de la superficie del espacio verde de proximidad como superficie permeable sobre suelo natural. El veinte por ciento (20%) de la superficie total destinada a circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

4.3.2.1.1 U55) Tipología 1 (T1)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 b.

Tipología edilicia: Se admiten edificios de Perímetro Semilibre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).

De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Edificio de Perímetro Semilibre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales, la línea divisoria lateral de parcela y el retiro obligatorio de cinco metros (5 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.2 U55) Tipología 2 (T2)

Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 b.

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.

Volumen de Basamento 1 (VB1):

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.

Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.

La ejecución del basamento es obligatoria.

Volumen de Basamento 2 (VB2):

Área edificable: el volumen VB2 se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.

Altura Máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela.

Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Edificio de Perímetro Libre (VT):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y los retiros obligatorios de once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela y diez metros (10 m) de la línea oficial sobre vía pública principal.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.3 U55) Tipología 3 (T3)
Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 c.
Tipología edilicia: Sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.
Volumen de Basamento 1 (VB1):
Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.
Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela. La ejecución del basamento es obligatoria.
Volumen de Basamento 2 (VB2):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) u once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela según corresponda.
Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela.
Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Edificio de Perímetro Libre (VT):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y los retiros obligatorios de ocho metros (8 m) u once metros (11 m) de la línea divisoria de fondo de parcela y seis metros (6 m) o diez metros (10 m) de la línea oficial sobre la vía pública lateral según corresponda.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.4 Tipología 4 (T4)
Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 c.
Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.
Volumen de Basamento 1 (VB1): obligatorio

Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).
De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.
Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.
Volumen de Basamento 2 (VB2):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.
Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela.
Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Edificio de Perímetro Libre (VT):
Área edificable: El volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de catorce metros (14 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.5 Tipología 5 (T5)
Delimitación: parcelas indicadas en Plano 5.7.48 d.
Tipología edilicia: Sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.
Volumen de Basamento 1 (VB1):
Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela. De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.
Altura fija: seis metros (6 m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3 m) por sobre la cota de la parcela.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Volumen de Basamento 2 (VB2):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela.
Altura máxima: diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) por sobre la cota de la parcela.
Sobre la altura máxima no se permite ningún tipo de elemento saliente excepto vegetal y parapetos de azotea. El cuarenta por ciento (40%) de la superficie deberá ser tratada como techo verde.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Edificio de Perímetro Libre (VT):

Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por la línea oficial y los retiros obligatorios de seis metros (6 m) de la línea oficial sobre la vía pública lateral y diez metros (10 m) sobre la vía pública principal.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6 U55) Casos singulares:
Parcelas indicadas en los Plano 5.7.48 d y e.

4.3.2.1.6.1 U55) Parcela 1 - Manzana 146O; Parcela 1- Manzana 146M; Parcelas 1, 2 y 3 - Manzana 146C; Parcelas 1, 2 y 3 - Manzana 146G:
Tipología edilicia: sólo se admiten Edificios de Perímetro Libre con Basamento.
Volumen de Basamento 1 (VB1):
Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela que no sean linderas a accesos vehiculares. Las parcelas linderas a accesos vehiculares deben respetar un retiro obligatorio en Planta Baja colindante a dicho acceso desde la línea oficial hasta la línea divisoria de fondo de parcela con una profundidad mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m).
De conformarse Áreas Descubiertas éstas no pueden estar conectadas con la vía pública.
Altura fija: seis metros (6m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m) por sobre la cota de la parcela.
La ejecución del basamento es obligatoria.
Edificio de Perímetro Libre (VT):
Área edificable: el volumen se inscribe en un rectángulo regular delimitado por las líneas oficiales y el retiro obligatorio de ocho metros (8 m) de la línea divisoria de fondo de parcela. Según Plano N° 5.7.48 d.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.2 U55) Manzana 146R:
Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre
Área edificable: se puede ocupar la totalidad de la parcela, según Plano N° 5.7.48 d
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.3 U55) Manzana 146B:
Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre.
Área edificable: según Plano N° 5.7.48 e.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.1.6.4 U55) Parcela 3 - Manzana 146E:

Tipología edilicia: Se admiten Edificios de Perímetro Libre.
Área edificable: según Plano N° 5.7.48 e.
Plano Límite: treinta y siete metros (37 m) por sobre la cota de la parcela.

4.3.2.2 U55) Construcciones por encima del plano límite
Por encima del plano límite pueden sobresalir parada/recorrido, sobrerrecorrido, sala de máquina de ascensores y caja de escaleras dando accesibilidad a la azotea, antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por la autoridad técnica competente, tanques, calderas, instalaciones de acondicionamiento de aire, paneles solares, chimeneas y parapetos de azotea.
Los paramentos envolventes del volumen que permite la accesibilidad a la azotea deber ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas. Las superficies no utilizadas para estos fines deberán ser destinadas a techo verde.

4.3.2.3 U55) Publicidad: En las fachadas de los edificios se permiten 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 por fuera de la línea de edificación.

4.3.2.4 U55) Cuerpos Salientes: Se permiten cuerpos salientes sobre la L.O. a partir de los diecisiete metros con veinte centímetros (17,20 m) de altura por sobre la cota de la parcela. Estos cuerpos podrán tener una saliente máxima de un metro (1 m) sobre vías públicas laterales; y una saliente máxima de dos metros (2 m) sobre vía pública principal, vías públicas que delimitan la Zona C y vías públicas lindantes a plazas. En ambos casos la distancia mínima a la línea divisoria de parcelas no será menor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m). No se permite bajar estructuras por fuera de la L.O. En ningún caso esta permitido ejecutar cuerpos salientes hacia espacios que no sean vía pública.
Se admiten planos horizontales de protección solar en Planta Baja a una distancia no mayor a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la L.O. y de hasta veinticinco centímetros (0,25 m) de espesor dejando una altura libre de tres metros (3 m) sobre las áreas públicas. No pueden cubrir más del cincuenta por ciento (50%) de la L.O. en cada frente.

4.3.2.5 U55) Balcones: Se permiten balcones a partir de los seis metros (6 m) de altura por sobre la cota de la parcela, de hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de profundidad. Estos se deben ejecutar dentro de los cuerpos salientes y/o hacia el interior del volumen edificable.

4.3.3 U55) Usos del Suelo

4.3.3.1 U55) Disposiciones Generales:

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones y Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área Media Mixtura de Usos (B3) del Título 3 del Código Urbanístico:

De la Categoría “1.Comercial” se permiten las siguientes Descripciones:

“1.5 Alimentación en general y gastronomía

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.4 Comercio mayorista con depósitoArt.3.12.5ª)” se permiten los siguientes Rubros:

“1.4.2 Local de venta de golosinas envasadas (kiosko)”

“1.4.3 Maxikiosko”

“1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.6 Comercio minorista alimenticios por sistemas de venta” se permiten los siguientes Rubros:

“1.6.3 Autoservicio de productos alimenticios”

“1.6.4 Autoservicio de proximidad”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.7 Comercio minorista no alimenticios por sistemas de venta” se permiten los siguientes Rubros:

“1.7.1 Paseo de Compras/Grandes Tiendas”

“1.7.3 Centro de Compras”

“1.7.4 Autoservicio de productos no alimenticios”

De la Categoría “1.Comercial”, Descripción “1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal” se permiten los siguientes Rubros:

“1.8.1 Herboristería”

“1.8.2 Farmacia”

“1.8.3 Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración”

“1.8.4 Local de venta de antigüedades, objetos de arte”

“1.8.8 Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería”

“1.8.9 Local de venta de animales domésticos”

“1.8.10 Local de venta de artículos para el hogar y afines”

“1.8.11 Local de venta de artículos publicitarios”

“1.8.12 Tabaquería, cigarrería”

“1.8.13 Cerrajería”

“1.8.14 Óptica y fotografía”

“1.8.15 Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos”

“1.8.16 Local de venta de vidrios y espejos”

“1.8.17 Rodados en general, bicicletas, motos”

“1.8.18 Relojería y joyería”

“1.8.19 Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia”

“1.8.21 Metales y piedras preciosas”

“1.8.24 Casa de remates”

“1.8.25 Local de venta de toldos y accesorios”

“1.8.26 Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines”

“1.8.28 Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico”

“1.8.29 Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio”

“1.8.32 Pinturería”

“1.8.35 Vivero”

“1.8.36. .Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación” se permite la Descripción “2.2 Local de lectura” y todos sus Rubros:

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.1 Local de representación” se permiten los siguientes Rubros:

“2.1.1 Espacio cultural independiente”

“2.1.2 Centro Cultural A (hasta 150 personas y 300m2)”

“2.1.3. Centro Cultural B (hasta 300 personas y 500 m2)”

“2.1.4.Centro Cultural C (hasta 500 personas y 1000 m2)”

“2.1.5.Centro Cultural D (más de 500 personas y 1000 m2)

“2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias”

“2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble”

“2.1.8.Galería de arte”

“2.1.9.Centro de exposiciones/centro de eventos”

“2.1.10.Teatro independiente”

“2.1.11.Teatro”

“2.1.12.Cine”

“2.1.13.Salón de conferencias, sala audiovisual”

“2.1.14. Salón de exposiciones”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.3 Locales deportivos” se permiten los siguientes Rubros:

“2.3.3 Gimnasio”

De la Categoría “2.Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación”, Descripción “2.4 Local de fiesta o diversión” se permiten los siguientes Rubros:

“2.4.1 Fiestas privadas infantiles”

“2.4.2 Casa o Local de fiestas privadas”

“2.4.5 Local de música, canto y variedades”

“2.4.6 Club de música en vivo Hasta 300 espectadores y 500m2, conciertos musicales en vivo”

“2.4.14 Sala de recreación”

De la Categoría “3. Educación”, Descripción “3.1 Establecimientos educacionales” se permiten los siguientes Rubros:

“3.1.1.Jardín maternal Gestión estatal”

“3.1.2. Jardín maternal. Gestión privada”

“3.1.3. Jardín de infantes. Gestión estatal”

“3.1.4. Jardín de infantes. Gestión privada”

“3.1.5. Escuela infantil. Gestión estatal”

“3.1.6. Escuela infantil. Gestión privada”

“3.1.7. Centro de primera infancia”

“3.1.8. Escuela primaria. Gestión estatal”

“3.1.9. Escuela primaria. Gestión privada”

“3.1.10. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión estatal”

“3.1.11. Escuela primaria modalidad adultos. Gestión privada”

“3.1.14. Escuela de educación especial con formación laboral sin Internado. Oficial

“3.1.15 Escuela de educación especial -con formación laboral- sin Internado. Privada”

“3.1.18 .Escuela de educación especial -sin formación laboral-sin internado. Oficial”

“3.1.19 Escuela de educación especial -sin formación laboral- sin internado. Privado”

“3.1.21. Escuela secundaria. Gestión estatal”

“3.1.22. Escuela secundaria. Gestión privada”

“3.1.23 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión estatal”

“3.1.24 Escuela secundaria modalidad adultos. Gestión Privada”

“3.1.25 .Establecimiento universitario”

“3.1.26 Instituto de educación superior”

“3.1.27 Establecimiento educación a distancia con exámenes presenciales."

“3.1.28 Establecimiento educación a distancia sin exámenes presenciales”

“3.1.29 Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes oficial”

“3.1.30 .Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes no oficial”

“3.1.31 Instituto de Enseñanza para adultos oficial”

“3.1.32 Instituto de Enseñanza para adultos no oficial”

“3.1.33 Instituto de investigación sin laboratorio”

“3.1.34 Instituto de investigación con laboratorio”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.1 Alojamiento no turístico” se permiten los siguientes Rubros:

“4.1.3.Hotel residencial”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.2 Alojamiento turístico hotelero” se permiten los siguientes Rubros:

“4.2.2 Apart hotel (Apart-residencial) 3 estrellas” “4.2.4 Hotel 3 estrellas”

“4.2.5 Hotel 4 y 5 estrellas”

“Hotel Boutique”

De la Categoría “4. Alojamiento”, Descripción “4.3 Alojamiento turístico para hotelero” se permiten los siguientes Rubros:

“4.3.1.Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior”

“4.3.2.Hostal / Bed&Breakfast/Cama y Desayuno Estándar y Superior”

De la Categoría “5. Sanidad”, se permite la Descripción “5.1 Establecimientos de sanidad- Nivel básico y todos sus Rubros

De la Categoría “5. Sanidad”, Descripción “5.2 Establecimientos de sanidad- Nivel centro local” se permiten los siguientes Rubros:

“5.2.1.Casa de cuidados paliativos”

“5.2.2. Consultorio profesional”

“5.2.3. Consultorio de reproducción medicamente asistida.” “5.2.4. Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.” “5.2.5. Centro médico u odontológico”

“5.2.6. Servicio médico u odontológico (urgencia)

“5.2.7. Centro de Especialidades Médicas Ambulatorias Regional de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.”

“5.2.8. Centro de salud mental- Atención Ambulatoria” “5.2.9. Centro de salud mental- Hospital de Día”

“5.2.10. Centro de salud mental- Centro de Día”

“5.2.15. Servicio de salud mental en el primer nivel de atención”

“5.2.16. Instituto de salud mental”

“5.2.17. Clínica”

“5.2.18. Sanatorio”

“5.2.19. Maternidad”

“5.2.20. Establecimiento de reproducción medicamente asistida”

“5.2.21. Instituto o centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social)”

“5.2.22. Instituto privado (sanidad) s/internación”

“5.2.23. Instituto privado (sanidad) c/internación”

“5.2.24. Taller Protegido de Producción”

“5.2.25. Taller Protegido Terapéutico”

“5.2.26. Centro de Día – Discapacidad”

“5.2.27. Centro Educativo Terapéutico”

“5.2.28. Centro de Rehabilitación para personas con discapacidad”

“5.2.33. Centro y clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y postoperatorio”

“5.2.34. Laboratorio de análisis clínicos”

“5.2.35. Laboratorio de prótesis dentales”

“5.2.36. Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias”

“5.2.37. Vacunatorio”

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes” se permiten los siguientes Rubros:

6.1.1. Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros.

6.1.2. Agencia de loterías

6.1.3. Agencia de taxímetros/ remises/ autos de alquiler

6.1.4. Agencia de alquiler de motocicletas y bicicletas

6.1.5. Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas

6.1.6. Cobro de impuestos y servicios

6.1.7. Estudio y laboratorio fotográfico

6.1.8. Estudio profesional

6.1.9. Empresa de publicidad

6.1.10. Empresa de servicio de seguridad sin polígono de tiro

6.1.12. Garaje comercial

6.1.13 Playa de estacionamiento

6.1.16. Salón de estética

6.1.17. Instituto remodelación adelgazamiento y gimnasia correctiva (con supervisión profesional médico)

6.1.18 Pilates

6.1.19 Local de perforación y tatuaje

6.1.20 Peluquería y otros servicios para animales domésticos

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.2 Servicios ocasionales para empresas” se permiten todos los rubros salvo:

“6.2.5 Bascula Pública”

“6.2.22 Taller productivo anexo a vivienda”

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.3 Servicios que pueden ocasión molestias o ser peligrosos” se permite el Rubro:

6.3.6 Estación de cargadores eléctricos

De la Categoría “6.Servicios”, Descripción “6.5 Servicios públicos” se permiten los siguientes Rubros:

6.5.1. Oficina pública con acceso de público.

6.5.2. Oficina pública sin acceso de público.

6.5.3. Oficina de correos

De la Categoría “7. Transporte” se permite la Descripción “7.3 Estación intermedia” y todos sus Rubros.

De la Categoría “7 Transporte”, Descripción “7.4 Estación terminal” se permiten los siguientes Rubros:

7.4.4. Estación terminal de subterráneo

7.4.6. Helipuerto

De la Categoría “8.Depósitos”, Descripción “8.2 Establecimientos de escala barrial” se permite el Rubro “8.2.1. Local de distribución.”

De la Categoría “9. Residencial”, se permiten las Descripciones:

“9.1. Vivienda individual”

“9.2. Vivienda colectiva”

Descripción “9. Residencial”, Descripción “9.3 Residencia Comunitaria”, se permite el Rubro “9.3.3. Residencia de estudiantes”.

En todos los casos se exige el cincuenta por ciento (50%) de los requerimientos de estacionamiento vehicular establecidos en el Cuadro de Usos N°3.3.

Los módulos de estacionamientos requeridos según cada actividad pueden localizarse en el subsuelo de los predios.

Los usos “6.1.12 Garaje comercial” y “6.1.13 Playa de estacionamiento” deben localizarse en subsuelo.

El Organismo Competente en materia de interpretación urbanística debe determinar los usos de cada una de las parcelas integrantes del sector C, los cuales deben seleccionarse de entre aquellos listados en el presente y respetando las previsiones mínimas de la Urbanización conforme la presente norma y la ley que crea el Parque de la Innovación.

4.3.3.2 U55) Disposiciones Especiales

Debe destinarse un mínimo de ciento veinte mil metros cuadrados (120.000 m2) construibles a las siguientes Descripciones o Rubros

2. DIVERSIONES PÚBLICAS, CULTURA, CULTO Y RECREACIÓN

2.1. Locales de representación.

3. EDUCACIÓN

3.1.25 Establecimiento universitario;

3.1.26 Instituto de educación superior;

3.1.27 Establecimientos de educación a distancia con exámenes presenciales;

3.1.28 Establecimientos de educación a distancia sin exámenes presenciales;

3.1.33 Instituto de investigación sin laboratorio;

3.1.34 Instituto de investigación con laboratorio;

5. SANIDAD

5.2.5 Centro Médico u odontológico;
5.2.16 Instituto de salud mental;
5.2.17 Clínica;
5.2.18 Sanatorio;
5.2.19 Maternidad;
5.2.20. Centro de reproducción medicamente asistida;
5.2.22 Instituto privado sin internación;
5.2.23. Instituto privado con internación;
5.2.20. Centro Laboratorio de análisis clínicos;
6. SERVICIOS
6.2.15 Laboratorio de análisis no industriales;
6.2.18. Espacio de Trabajo Colaborativo;
6.2.19. Centro de procesamiento de datos y tabulaciones;
6.2.20. Actividades de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC)
9. RESIDENCIAL
9.3.3. Residencia de estudiantes
Las manzanas 146A, 146I, 146Ñ, 146Q, 146T y la parcela 7 de la Mz 146E se destinan a espacios verdes y parquización de uso público: UP.

5.7.49. U56 - Villa Olímpica
ZONA I
Zona I a)

1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
2 U56) Delimitación: Según Plano N° 5.7.49

3 U56) Subdivisión: Según Plano N° 5.7.49 a)

4 U56) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras
a) Disposiciones particulares:
Tejido:
Morfología edilicia:
Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo

podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Las parcelas de esquina podrán elevar el plano límite 6 m más en una superficie que no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la impronta a edificar.

b) Ocupación de la parcela: Según Plano N° 5.7.49 a). Los espacios generados por el retiro de frente la normativa de Edificación serán parquizados y de acceso público.

5 U56) Usos:

Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

Usos requeridos: Para aquellas parcelas que no cuenten con permiso de obra a la fecha de sanción de la Ley Nº 5.704: Guarda o Estacionamiento Vehicular y Carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 y la normativa de edificación.

6 U56) Observaciones: Para acrecentar el espacio aéreo o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre el arranque del espacio urbano y del patio auxiliar, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

Zona I b)

1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Solo se admiten edificios entre medianeras.

a) Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.

Morfología edilicia:

Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho, plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

b) Ocupación de la parcela: Según Plano N° 5.7.49 a). Los espacios generados por el retiro de frente la normativa de Edificación serán parquizados y de acceso público.

5 U56) Usos:

Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Otras actividades: De acuerdo a Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Zona II

1 U56) Carácter: Zona de carácter residencial de densidad media alta, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U56) Delimitación: Según Plano N° 5.7.49

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras, a excepción de la manzana indicada en el Plano Nº 5.7.49.

a) Edificios entre medianeras

Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales los articulo 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.

Morfología edilicia:

Volumen envolvente:

Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas

para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Ocupación de la parcela: Cumplirá las disposiciones generales del Título 4.

b) Edificios de Perímetro Libre

Ocupación de la parcela: Manzana 123J la ocupación se define en el plano Plano N° 5.7.49a).

5 U56) Usos:

Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. La Manzana 123J esta exceptuada del requerimiento de estacionamiento.

Zona III

1 U56) Carácter: área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala barrial.

2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten solo edificios entre medianeras, a excepción de la manzana destinada a equipamiento educacional donde se admitirá edificios de perímetro libre.

U56) Edificios entre medianeras

Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, no siendo de aplicación la relación R ni la relación 1,5 entre Líneas de Frente Interno.

Morfología edilicia:

Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Ocupación de la parcela: La L.E coincidirá con la L.O.

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Los correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

Zona IV - Parcela equipamiento educacional público.
1 U56) Carácter: área destinada a localizar el equipamiento educacional publico a escala barrial.

2 U56) Delimitación: según Plano N° 5.7.49.

3 U56) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U56) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.0. /L.E. a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral y un plano limite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano limite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusive del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.
Ocupación de la manzana: Hasta sesenta por ciento (60%).

5 U56) Usos:
Usos permitidos: Equipamiento educativo a escala barrial urbana.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.7.50. U57 - Área de Equipamiento Lacarra
1 U57) Zona destinada a la localización de equipamiento y de usos singulares que sirvan a la ciudad en general con alta intensidad de ocupación de la parcela y admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

2 U57) Delimitación: Según Plano N° 5.7.50.

3 U57) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.
Podrán englobarse manzanas conservando inalterable la estructura vial anular del Área.

4 U57) Tipología edilicia: Se admiten basamentos y edificios entre medianeras.

a) Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del aparatado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Morfología edilicia:

Altura máxima: Volumen envolvente: Altura máxima: veintiún (21) metros sobre la L.O. /L.E a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a dos (2) metros de L.O. o L.E. con un plano límite trazado a cuatro (4) metros de la altura máxima de la fachada. Por encima de dicho plano límite solo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble: pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por Organismo Competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

b) Ocupación de la parcela: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

La Línea de Edificación deberá ser coincidente con la Línea Oficial, no se admitirán retiros la normativa de Edificación ni espacios descubiertos sobre L.O.

Las construcciones deberán consolidarse obligatoriamente sobre la Línea Oficial conformando un frente continuo.

5 U57) Usos permitidos: Se admite el uso residencial y/o oficinas, sin restricción de dimensión de frente o superficie para las mismas. La sumatoria de superficie de parcelas para localizar dichos usos no podrá exceder el veinte por ciento (20%) de la superficie catastrable enajenable.

Usos de servicio de las áreas residenciales y centrales, actividades productivas.

Establecimientos culturales, sociales, educativos.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga según Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

5.7.51. U58 - Villa Autódromo

1 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

2 U58) Carácter y uso: Zona de equipamiento complementario y conexo con las actividades del EE-52 Autódromo de la Ciudad de Buenos Aires, Oscar y Juan Gálvez.

En el mismo se admitirán los usos de equipamiento complementario y conexo que se detallan a continuación de acuerdo a los usos permitidos en cada zona:

Servicios:

- Servicios Terciarios.
- Agencias comerciales, de turismo

- Alimentación en general
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.
- Bancos Centro Multimedia Oficinas.
- Playas de estacionamiento Estación de servicio, lavaderos Servicios turísticos

Alojamiento: turístico hotelero.

Comercios:

- Comercios mayoristas Exposición y venta sin depósito.
- Comercio minorista.
- Art. de Deporte Rodados y sus conexos.
- Automotores y sus conexos
- Artículos personales.

Servicios públicos:

- Cuartel de bomberos Oficinas descentralizadas.
- Establecimientos de sanidad.
- Acorde a la complejidad necesaria para las actividades (no de carácter público)
- Centro de atención primaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

Establecimientos educativos:

- Institutos técnicos, academias, enseñanza especializada.
- Equipamiento de cultura y esparcimiento.
- Centro de Exposiciones, Centro de Eventos.
- Museo Clase I, colecciones permanentes y temporarias.
- Salón de exposiciones - Salón de conferencias - Audiovisuales.
- Biblioteca local.
- Auditorio descubierto.

Residencia:

- Vivienda colectiva

3 U58) Subdivisión: Se subdivide en cinco zonas.

3.1 U58) Zona 1

1 U58) Carácter: Zonas de localización de actividades que sirven a la ciudad en general.

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

3 U58) Subdivisión y estructura parcelaria: Amanzanamiento según Plano N° 5.7.51.

Parcelamiento: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U58) Tipología Edilicia y disposiciones particulares:
Nomenclatura Catastral: Sección: 84; Manzana: 1k; Parcela: 1
Tipología edilicia: perímetro libre
Retiro: según Plano N° 5.7.51. L.E retirada 10,00m de la L.O.
Plano Límite: 64,00m

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1F-1; 84-1G-1; S-M-P: 84-1H-1; S-M-P: 84-1I-1; S-M-P: 84-1J-1; frentistas a Av. Coronel Roca.
Tipología edilicia: edificios entre medianeras.
Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela.
Plano Límite: 19,50m.
Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1L-1; 84-1M-1; S-M-P: 84-1N-1; S-M-P: 84-1O-1; S-M-P: 84-1P-1.
Tipología edilicia: basamento y edificios entre medianeras
Retiro: según Plano N° 5.7.51.
Área edificable: según el art. 6.4.2 Línea de Frente Interno (L.F.I.) y 6.4.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y retiro exigible 10,00m de la L.O.
Altura basamento: 6,00 m. por encima de la cota de la parcela.
Altura máxima: 38,00m por encima de la cota de la parcela.
Plano Límite: según 6.3 Perfil edificable.
Cumplirá con las Disposiciones Generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

5 U58) Usos: Permitidos:
Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1F-1; 84-1G-1; S-M-P: 84-1H-1; S-M-P: 84-1I-1; S-M-P: 84-1J-1; S-M-P: 84-1K-1.
Comercios minoristas y servicios terciarios entre los listados en el numeral 2 de esta Área.
Residencia colectiva, comercios y servicios compatibles con la vivienda.

Nomenclatura Catastral: S-M-P: 84-1L-1; 84-1M-1; S-M-P: 84-1N-1; S-M-P: 84-1O-1; S-M-P: 84-1P-1.
Residencia colectiva, comercios y servicios compatibles con la vivienda.
Requeridos: estacionamiento y carga y descarga de acuerdo con el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.2 U58) Zona 2

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento de apoyo al EE-52

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.

3 U58) Subdivisión: Amanzanamiento según Plano N° 5.7.51.
Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U58) Tipología edilicia: edificios de perímetro libre
Disposiciones particulares Edificios de perímetro libre
Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. Plano Límite: 19,50 m.

5 U58) Usos: Permitidos
Establecimientos educativos en parcelas preexistentes
Servicios públicos entre los listados en artículo 2 de esta Área.
Servicios terciarios y todos los equipamientos asociados al EE- 52, entre los listados en el artículo 2 de esta Área.
Requeridos: estacionamiento, carga y descarga de acuerdo con el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.3 U58) Zona 3

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento administrativo, institucional, a escala de sector urbano con adecuada accesibilidad.

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51.
Amanzanamiento: Según Plano N° 5.7.51.
Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U58) Tipología edilicia:
Se admite la preservación de las tipologías preexistentes.
Nuevas edificaciones: edificios entre medianeras
Disposiciones particulares Edificios entre medianeras
Altura máxima: 15,50 m. por encima de la cota de la parcela.

5 U58) Usos Permitidos:

Servicios Públicos entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

Equipamientos: Establecimientos de sanidad, educativos; entre los listados en numeral 2 de esta Área. Cultura entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

Requeridos: estacionamiento, carga y descarga de acuerdo a Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

3.4 U58) Zona 4

1 U58) Carácter: Urbanización parque.

2 U58) Delimitación: Según Plano N° 5.7.51

3.5 U58) Zona 5

1 U58) Carácter: Zona destinada a la localización del equipamiento comercial y de servicios a escala local, con adecuada accesibilidad.

2 U58) Delimitación: Plano N° 5.7.51.

3 U58) Subdivisión

Amanzanamiento: Según Plano N° 5.7.51.

Estructura parcelaria: cumplirá con las disposiciones generales del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U58) Disposiciones generales

Se regirá por las disposiciones generales establecidas por el Título 6 del Código Urbanístico.

5 U58) Disposiciones particulares

Tipología edilicia: libre, de acuerdo con la función del edificio.

El plano límite de las construcciones no podrá exceder los 64 m.

Ocupación del suelo: no podrá superar el 80 % de la superficie de las manzanas.

6 U58) Usos:

Comercios minoristas y Servicios terciarios entre los listados en el numeral 2 de esta Área.

4 U58) Lineamientos generales

El amanzanamiento interior al predio debe ser diseñado a semejanza de la trama urbana generando calles, aceras y equipamiento urbano de acuerdo con cómo lo explicitan los Lineamientos del espacio público.

El proyecto debe cumplimentar criterios y lineamientos ambientales para el Espacio público y las construcciones del área. Estos criterios de tipo económico funcional, de biodiversidad, de movilidad, de viario público, de confort y seguridad peatonal, de habitabilidad, de calidad ambiental y metabolismo son los impulsados por el Programa Buenos Aires Verde.

Las construcciones complementarias y/o conexas relacionadas, que impliquen la afluencia de público deben localizarse sobre los bordes del polígono. Los edificios a localizar sobre la avenida Roca deben contar con actividades hacia la vía pública que complementando la dinámica necesaria del autódromo pueda funcionar a su vez con la dinámica externa al mismo. Contará con acceso y egreso de público y con vidrieras de exhibición, y/o ámbitos con iluminación constante. No se permitirán actividades y/o construcciones que planteen fachadas ciegas.

Los estacionamientos podrán desarrollarse en altura, pero no podrán ser frentistas a ninguna de las arterias principales. Deben resolverse preferentemente por sectores facilitando la diversidad de usuarios asociados a las diferentes actividades y con el fin de no concentrar el flujo sobre un solo punto provocando externalidades por concentración.

5 U58) Lineamientos espacio público

A fin de hacer más eficiente el uso del espacio urbano y de la infraestructura de transporte, proveer de un espacio urbano que facilite hábitos de vida más saludables, favorecer el intercambio social y potenciar los distintos usos económicos, el diseño de las calles debe privilegiar la movilidad peatonal y el uso de medios de transporte no motorizado. Las calles resultantes de la apertura deben ser conformadas como calles Prioridad Peatón. En estas calles la velocidad vehicular permitida máxima debe ser de 10 km/h y las calzadas estarán niveladas con las veredas para facilitar la circulación peatonal.

El diseño de las calles debe realizarse de acuerdo a criterios de calidad ambiental y confort peatonal. Se promueve el diseño urbano con criterios bioclimáticos, la incorporación de sistemas de drenaje sustentable, la gestión eficiente de agua de lluvia, el uso de materiales reciclados y de bajo impacto ambiental, la separación de residuos y el uso racional de la energía.

El objetivo principal es garantizar áreas de Espacio Público donde se prioriza la selección de especies autóctonas para el arbolado y vegetación, brindar condiciones de habitabilidad estacional durante el año, generando distintas calidades ambientales a lo largo de los recorridos, e incorporar mejores prácticas para la gestión eficiente de recursos materiales naturales.

Entre los principales lineamientos se destacan los siguientes:

Las superficies vegetales deben maximizarse al igual que la cantidad, densidad y la diversidad de árboles. En las veredas se incorporan canteros de vegetación y/o franjas de césped.

Se colocará como mínimo una hilera de arbolado por vereda. Cada hilera de arbolado debe cubrir como mínimo un setenta y cinco por ciento (75%) del total de la longitud de cada cuadra.

Por tratarse de una zona de alto riesgo hídrico, en el diseño paisajístico se integrarán canteros de bio-retención o cualquier otro sistema de drenaje sustentable que permita reducir los efectos de la escorrentía urbana y mejorar la permeabilidad del suelo.

En la selección de especies vegetales tendrán prioridad las especies autóctonas, nativas de la República Argentina, de acuerdo a las características climáticas y ambientales propias de la Ciudad de Buenos Aires.

Se garantizará la biodiversidad de especies vegetales. Debe combinarse especies de árboles y vegetación de distinto tipo de hoja y floración.

El arbolado debe garantizar como mínimo una proyección de sombra durante tres horas consecutivas en el horario de mayor exposición solar (9hs a 15hs) sobre el 75 % de la franja de la vereda correspondiente a la circulación peatonal.

La densidad del follaje será de media o alta densidad para favorecer la obstrucción solar durante los meses de verano. Los árboles serán de hoja caduca para permitir el acceso solar durante los meses de invierno.

A fin de mejorar las condiciones de seguridad, reducir los accidentes de tránsito y mejorar las condiciones de circulación de los peatones y ciclistas, se incorporarán elementos pacificadores del tránsito que induzcan a los automovilistas a mantener la velocidad establecida para cada tipología de calle de acuerdo a la normativa vigente.

Mediante señalética adecuada se indicará las áreas de circulación peatonal, de circulación de vehículos no motorizados y de vehículos motorizados. Se maximizará el uso de materiales reciclados para la construcción de veredas y caminos.

Se privilegiará el uso de luminarias alimentadas con energía solar mediante células fotovoltaicas incorporadas a la luminaria.

6 U58) Servidumbre de electroducto

Hasta tanto subsista la servidumbre de electroducto sobre la Avenida 27 de febrero, debe mantenerse libre de edificaciones una franja determinada por la Dirección de Catastro de acuerdo a los términos de la Ley Nº 19.552 (Ley de Electroductos).

El propietario o el ocupante no podrá efectuar en la franja sujeta a servidumbre, ningún tipo de construcción o edificación destinada a habitación permanente.

En la franja sujeta a servidumbre está prohibida la instalación, cualquiera fuera su origen, de líneas destinadas a telecomunicaciones, ya sean telefónicas, telegráficas, radioeléctricas, etc., como así también de aquellas destinadas a transmitir y/o transformar energía eléctrica.

(Artículo 5.7.51. U58 - Villa Autódromo sustituido por el artículo 167 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.52. U59 – Parque de la Estación

1 U59) Delimitación: Eje de la Av. Díaz Vélez; por este hasta su continuación por eje de la calle Gallo; por este hasta su intersección con eje de la calle Tte. Gral. J. D. Perón; por este hasta su intersección con eje de la calle Jean Jaurés; por este hasta su intersección con deslinde de vías/área operativa del F.C.G.D.F. Sarmiento; por este hasta su intersección con prolongación virtual de calle Sánchez de Bustamante; por este hasta su intersección con eje de la Av. Díaz Vélez. Eje de la calle Bartolomé Mitre; por este hasta su intersección con la prolongación virtual del eje de la calle Agüero; por este hasta su intersección con deslinde de vías/área operativa del F.C.G.D.F.
Sarmiento; por este hasta su intersección con eje de la calle Jean Jaurés; por este hasta su intersección con eje de la calle Bartolomé Mitre.
De acuerdo a Plano N° 5.7.52.

2 U59) Zonificación: según Plano N° 5.7.52.

3 U59) El Área se divide en 4 zonas.

3.1 U59) Zona 1

1.1. U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.
La Zona 1 se halla delimitada por el eje de la calle Dr. Tomas M. de Anchorena, deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento, eje de las calles Jean Jaurés y Bartolomé Mitre.

1.2 U59) Carácter urbanístico: Espacio parquizado de uso público con actividades comerciales y de servicio compatibles con el carácter residencial.

1.3 U59) Morfología edilicia:

a) Área edificable: El área edificable deberá tener en cuenta y no interferir, en la traza subterránea del ramal de la vía del Ferrocarril Sarmiento que desvía hacia el suroeste a la Estación Plaza Miserere del Subte de la Línea “A” de subterráneos.
b) Ocupación: 35% de la parcela
c) Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares
Edificios de perímetro libre
Cumplirán con las disposiciones generales de los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo: Altura máxima: 60 m. a contar desde la cota de la parcela.

1.4 U59) Usos: residencia, comercio y servicios de carácter comunal, con integración al espacio de uso público parquizado circundante. El sesenta y cinco por ciento (65%) restante de la parcela será obligatoriamente afectado al uso público. El requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos deberá satisfacerse a nivel o sobre nivel en el predio y/o con una servidumbre, dentro de los 200 metros radiales a la parcela, tal como lo establece el apartado Servidumbre del Servicio Automotor y Transporte del Código de Edificación.

3.2 U59) Zona 2

3.2.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.

La Zona 2 se halla delimitada por el eje de las calles Dr. Tomas M. de Anchorena, Pte. Gral. J.D. Perón, Jean Jaurés y deslinde con Distrito UF Área Operativa Ferrocarril Sarmiento.

3.2.2 U59) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, Espacio verde público, Plaza Julio Cesar Fumarola.

3.3 U59) Zona 3

3.3.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.

La Zona 3 se halla delimitada por la prolongación virtual del eje de la calle Sánchez de Bustamante,

Av. Díaz Vélez, calles Gallo, Pte. Gral. J.D. Perón, Dr. Tomas M. de Anchorena y deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento.

3.3.2 U59) Carácter urbanístico: Espacio verde público con puesta en valor y refuncionalización de construcción ferroviaria existente.

3.3.3 U59) Morfología edilicia: Intervención de la construcción existente, aprox. 3.500 m2, de acuerdo catalogación y a grado de intervención determinado por el Organismo Competente en materia de Interpretación Urbanística.

3.3.4 Usos: el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar actividades de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de espacio verde o parquizado de uso público.

3.4 U59) Zona 4

3.4.1 U59) Delimitación: De acuerdo a Plano N° 5.7.52.

La Zona 4 se halla delimitada por prolongación virtual de la calle Agüero, deslinde con Área Operativa Ferrocarril Sarmiento, ejes de las calles Dr. Tomas M. de Anchorena y Bartolomé Mitre.

3.4.2 U59) Carácter urbanístico: Urbanización Parque, Espacio verde público, Plaza

3.4.3 U59) Ocupación: se podrá ubicar en el predio instalaciones para infraestructura de servicios asociadas con la infraestructura ferroviaria, tal como sucede actualmente.

4 U59) Observaciones: En cualquiera de las zonas se admitirán accesos/egresos peatonales a puentes plataformas verdes de conexión entre las calles Tte. Gral. J.D. Perón y Bartolomé Mitre. No se permitirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

5 U59) Disposiciones particulares

5.1 U59) Las obras de infraestructura que desarrolle el Estado Nacional y/o los desarrolladores, según corresponda, en el área edificable de la Zona 1 tal como figura en el Plano Nº 5.7.52, solo podrán iniciarse una vez que esté abierto al público el espacio verde de la Zona 3.

5.7.53. U60 – Barrio Padre Carlos Mugica

Carácter del Distrito U60 “Barrio Padre Carlos Mugica”: reurbanización e integración socio urbana del Barrio Padre Carlos Mugica, con criterios de radicación definitiva sustentable, destinado a residencia, actividades productivas, de servicios y equipamiento comunitario.

Se deberá considerar para todo el polígono un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de todo el polígono.

1. Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III

II. Carácter urbanístico: se destinarán actividades residenciales de baja y media densidad, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

III. Usos permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

IV. Estructura Parcelaria: no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

V. Vía pública: se preservarán los trazados de las calles y senderos preexistentes, formalizando y consolidándolos urbanísticamente. Todas las vías de circulación que se regularicen deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros. El organismo competente, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación.

Las aperturas de vías previstas según se grafican en el plano Nº 5.7.53 IV, se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

VI. Regularización de edificación existente: el Organismo Competente determinará las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, no siendo de aplicación el Título 6 del Código Urbanístico.

VII. Limitación de las salientes en las fachadas: Salientes de las fachadas:

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.:

a. En los primeros tres (3,00) metros de altura en piso bajo:

1. Umbrales y antepechos en no más que dos centímetros (0,02 m).
2. No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, escaleras, barandas o rejas.
3. Los toldos fijos o rebatibles deberán cumplir con lo prescrito en la normativa de edificación.

b. Arriba de los tres (3,00) metros de altura: Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de treinta centímetros (0,30 m) y disten por lo menos sesenta centímetros (0,60m) de las divisorias del predio.

No se autoriza sobresalir sobre la L.O. con balcones o cuerpos cerrados, a excepción de la Sub-Zona 1c.

1.1. Sub-Zona 1ª

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z1

II. Carácter urbanístico: área de tejido preexistente la cual se consolida y preserva manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio.

Se hace referencia a todas las manzanas del polígono, a excepción de las parcelas frentistas a corredores, vías principales, espacios públicos y espacios urbanos de gran escala que se identifican con áreas de potencial y preferente desarrollo.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: nueve metros (9,00 m) a contar desde la cota de la parcela.

Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de once metros (11,00 m) desde la cota de la manzana.

Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.2. Sub-Zona 1b

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z1

II. Carácter urbanístico: Área del tejido preexistente la cual se consolida y preserva, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y espacios públicos internos al tejido preexistente.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce metros (12,00 m) a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de catorce metros (14,00 m) desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del cinco por ciento (5%) de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.3 Sub-Zona 1c

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z1

II. Carácter urbanístico: áreas residenciales de media densidad, de potencial y preferente desarrollo por su ubicación estratégica. Hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y a espacios públicos de gran escala.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de dicha subzona.

V. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de diez (10) metros.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2) de superficie y un frente máximo de dieciséis (16) metros. Quedan exceptuadas de los anteriores requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos de interés social. Sus dimensiones serán determinadas por el Organismo Competente.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela

2. Zona 2: Residencial Nuevo

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 III

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media y alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Estructura Parcelaria: se deberá cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías previstas según se grafican en el Plano N.º 5.7.53 se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

2.1. Sub-Zona 2ª

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de media densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de diecisiete (17,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

2.2) Sub-Zona 2b

I. Delimitación: según Plano N° 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Carácter urbanístico: zona residencial de alta densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

III. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

IV. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3) Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III

II. Carácter urbanístico: zona destinada a equipamiento y a la localización de actividades que sirven al conjunto urbano.

III. Estructura Parcelaria: se deberá cumplir con las normas generales del Título 4 del Código Urbanístico.

IV. Vía Pública: Las aperturas de vías previstas según se grafican en el plano N. 5.7.53 se regirá por las siguientes reglas: los senderos deben tener un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros y las calles un ancho mínimo de ocho (8,00) metros.

3.1) Sub-Zona 3ª

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Morfología: de conformidad a la normativa urbanística y de edificación para los edificios catalogados.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3.2) Sub-Zona 3b

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Morfología: plano límite treinta y cinco metros con treinta centímetros (35,30 cm).

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3.3) Sub-Zona 3c

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: veintidós (22,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veintiocho (28,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

3.3) Sub-Zona 3d

I. Delimitación: según Plano Nº 5.7.53 III - Z2 - Z3

II. Morfología: Altura máxima sobre L.O.: doce (12,00) metros a contar desde la cota de la parcela, sobre dicha altura se admite la construcción de un piso retirado a una distancia de dos (2,00)

metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá la construcción de un piso retirado a una distancia de cuatro (4,00) metros desde las L.O. y con una altura máxima de tres (3,00) metros. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite de veinte (20,00) metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: sólo los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.7.53.

4) Zonas UP - Urbanización Parque del Barrio Padre Carlos Mugica

I. Delimitación: según Planos Nº 5.7.53 III y Nº 5.7.53 III - UP - CONECTOR VERDE

Zona UP 1 Comunicaciones

Zona UP 2 Cancha 9

Zona UP 3 Cancha 7

Zona UP 4 Primavera

Zona UP 5 Bichito de Luz

Zona UP 6 Cancha de María

Zona UP 7 Güemes

Zona UP 8 Wilma

Zona UP 9 La Feria

Zona UP 10 Lápices y Torres

Zona UP 11 Pichones

Zona UP 12 Luján

Zona UP 13 Cancha de Voley Cristo Obrero

Zona UP 14 Triángulo

Zona UP 15 Cancha Chica

Zona UP 16 Tucumanos

Zona UP 17 Playón

Zona UP 18 Ledesma

Zona UP 19 Manzana 99

Zona UP 20 YPF a

Zona UP 21 YPF b

Zona UP 22 YPF c

Zona UP 23 YPF d

Zona UP 24 Containeras a

Zona UP 25 Containeras b

Zona UP 26 Containeras c

Zona UP 27 Containeras d

Zona UP 28 Carlos H. Perette

Zona UP 29 San Martín

Cuadro de Usos 5.7.53

REFERENCIAS	DETALLE
P	Permitido
C	Requiere consulta al organismo competente
-	No permitido
	* Los requerimientos de carga y descarga serán determinados por el organismo competente

CUADRO DE USOS N° 5.7.53	SUBZONAS								
RUBRO	Z1a	Z1b	Z1c	Z2a	Z2b	Z3a	Z3b	Z3c	Z3d
RESIDENCIAL									
Vivienda Individual	P	P	P	P	P	-	-	-	-
Vivienda colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Residencia comunitaria	P	P	P	P	P	P	P	P	P
COMERCIAL MINORISTA									
LOCAL COMERCIAL S/EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO Y/O CARGA Y DESCARGA HASTA 1500M^2									
Antigüedades	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Artículos deportes, armería y cuchillería, ortopedia, instrum. de precisión científicos y musicales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Autoservicio de alimentos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bazar, platería, cristalería, artef. de iluminación y del hogar	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Cerrajería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Cuadros, marcos y espejos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Farmacia, herboristería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Florería, plantas de interior	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Joyería y relojería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática - Aparatos de telefonía y comunicación	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Materiales de construcción clase I	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Mercería, botonería, fantasías, etc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Óptica y fotografía	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes - Artículos de plástico y ambalaje - Artículos publicitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Perfumería, artículos de limpieza y tocador	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados, supermercados y autoservicios)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Quioscos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Rodados, bicicletas, motocicletas. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Santerías, artículos de culto y rituales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Textiles, pieles, cueros, artículos personales, para el hogar y afines. Regalos.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Venta de artículos para animales domésticos, específicos veterinarios, artículos para animales domésticos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Vidrios y espejos. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso	P	P	P	P	P	P	P	P	P
LOCAL COMERCIAL CON EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO Y/O CARGA Y DESCARGA HASTA 1500M2									
Almacenes navales - Maquinarías, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Autoservicio de productos alimenticios. Autoservicio de productos no alimenticios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Elementos contra incendio - Matafuegos - Artículos para la seguridad industrial	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Materiales de construcción clase II (sin materiales a granel)	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Materiales de construcción clase III (sin exclusiones)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Muebles en general, productos de madera y mimbre. Metálicos, colchones y afines	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Toldos y accesorios	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Papeles pintados, alfombras y artículos de decoración	-	-	-	P	P	P	P	P	P
LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS									
Gas envasado distribución hasta 100kg	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Pinturería (hasta 200 lts de inflamables de 1ra categoría sin equivalentes y no más de 500 lts de 2da categoría)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Leña y carbón de leña envasado	-	-	-	-	-	P	P	P	P
LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA									
Centro de compras	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Galerías comerciales	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Autoservicio de productos alimenticios y no alimenticios	C	C	C	C	C	P	P	P	P
Mercado de puestos minoristas y feria internada	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Paseo de compras y grandes tiendas	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Supermercado	-	-	-	-	-	C	C	C	C
SERVICIOS TERCIARIOS									
Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode, inmobiliaria	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Agencia de informaciones y noticias	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Agencia de seguros. Casa de cambio	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Agencia de taxímetros y remises con vehículos en espera	C	C	C	C	C	P	P	P	P
Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Alquiler de películas y videojuegos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Alimentación en general, cantina, restaurant, pizzería, grill	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Banco, Casa Central y sucursales. Oficinas crediticias, financieras y cooperativas	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico excepto imprentas	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien publico	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Editorial (sin depósito ni imprenta)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Estación de radio y/o televisión	C	C	C	C	C	P	P	P	P
Estudio de grabación y sonido	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Estudio de radio y/o televisión	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Estudios y consultorios profesionales. Oficinas consultoras	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Fúnebres (oficinas)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Fúnebres (con depósito y/o garaje)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Fúnebres (con garaje sin depósito)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Garaje	-	-	-	P	P	P	P	P	P
Albergue transitorio	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Institutos de higiene y estética, salón de belleza	p	p	p	p	p	p	p	p	p
Laboratorio de análisis clínicos	-	-	-	p	p	p	p	p	p
Lavadero de coches automático o manual	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Lavandería mecánica, autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavar, secado y planchado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Locutorio	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Oficina comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Personales directos en general	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Peluquería y barbería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Peluquería y otros servicios para animales domésticos	C	C	C	P	P	P	P	P	P
Receptoría de ropas para limpiar, tintorería	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Velatorios	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Venta y reparación de calzado	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Servicios turísticos: se considera uso turístico el que proporciona al huésped condiciones de alojamiento transitorio no residencial (no fija residencia en el mismo)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
EQUIPAMIENTOS									
Locales de exposición y venta, sin depósito hasta 1500m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Locales con depósito menor 60%: hasta 500m2	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Centros de distribución y logística	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Grandes superficies: policía (departamento central)	-	-	-	-	-	P	P	P	P
SERVICIOS PÚBLICOS									
DE ESCALA BARRIAL									
Cuartel de bomberos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Estafeta postal	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Policía (comisaria)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE ESCALA SECTORIAL O URBANA									
Oficinas descentralizadas. (registro civil, afip, empresas de servicios públicos, comunas y sus dependencias). Ver art. 5.2.1 c y d	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Oficinas públicas sin acceso de público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD									
Nivel Básico	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Nivel Centro Local Equipamiento Local	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Nivel Centro Principal Equipamiento General	P	P	P	P	P	P	P	P	P
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE ESCALA BARRIAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Nivel Inicial y Nivel Primario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE ESCALA SECTORIAL O URBANA									
Nivel Medio y Nivel Terciario o Superior	P	P	P	P	P	P	P	P	P
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO									
Locales de representación o exhibición	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Locales de lectura	P	P	P	P	P	P	P	P	P
LOCALES DEPORTIVOS									
Cancha de tenis, frontón con raqueta, paddle, squash, fútbol 5, minifútbol	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Clubes de barrio (Ver Ley 1007 y sus modif. Ver parágrafo 5.5.1.4.2 Ver Leyes 4876 y 4905.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Gimnasio	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Natatorio. Ver Ley N° 3.364 y Dto. Regl. N° 150/2015	P	P	P	P	P	P	P	P	P
LOCALES DE FIESTA HASTA 500M2									
Casa de fiestas infantiles	P	P	P	P	P	P	P	P	P
LOCALES DE DIVERSION HASTA 500M2									
Casa de fiestas privadas. Ver Ord. N° 43.882, B.M. N° 18.694; DNU N° 2/2010 y sus modif. Ratif. por Res. N° 652/LCABA/10.	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Calesita	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Feria infantil - Pista para rodados infantiles - Juegos mecánicos infantiles - Juegos psicomotrices infantiles	C	C	C	C	C	P	P	P	P
Peña. Ver DNU N° 02/2010 y sus modificaciones	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Salón milonga	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Locales de ensayo	C	C	C	C	C	P	P	P	P
Locales de culto	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TRANSPORTES									
Depósitos. Se excluyen los grados de molestia I y II según Cuadro N° 5.2.5 del Código de Planeamiento Urbano	-	-	-	-	-	P	P	P	P
Garaje	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Estación intermedia	-	-	-	-	-	C	C	C	C
Estación intermedia de subterráneos	-	-	-	-	-	C	C	C	C

5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2

1 U61) Delimitación: delimitado por la calle Cecilia Grierson, Av. Eduardo Madero, calle San Martín y Av. Antártida Argentina según Plano N° 5.7.54 Anexo II

2 U61) Subdivisión: a los efectos de la zonificación se considera subdividido en tres zonas, según Plano N° 5.7.54

3 U61) Disposiciones Particulares:

ZONA 1

1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54

2. Subdivisión parcelaria: La fracción se podrá subdividir hasta en 7 parcelas, pudiendo englobarse con los lotes de la Zona 2, cuando opere el levantamiento del ramal ferroviario.

3. Tipología edilicia: Solo se admite edificios de perímetro libre, según de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:

Plano Límite:

- Volumen B:

Lotes 03, 04, 05, 06 y 07: ocho (8) metros.

- Volumen T:

Lotes 01 y 02: 62m.

Lotes 03, 04, 05, 06 y 07: 139m.

4. Disposiciones particulares:

4.1 Área edificable:

El volumen B quedara inscripto en un rectángulo regular respetando los retiros obligatorios de acuerdo al Plano N° 5.7.54 a).

El volumen T de los edificios quedara inscripto, por encima de la cota de la parcela, en un paralelepípedo con base en un rectángulo regular de acuerdo al Plano N° 5.7.54 a).

El promedio de la proyección de las plantas del fuste deberá inscribirse en una superficie equivalente de hasta dos tercios del rectángulo base (VT) en ubicación aleatoria.

Las plantas de los edificios podrán variar su forma y dimensiones siempre que se mantengan inscriptas en el rectángulo base.

4.2 Superficie edificable total:

La superficie edificable para las parcelas será determinada en el cuadro que a continuación se detalla.

Lote	Sup. Máxima por planta (m^2)	Sup. Parcela (m^2)
01	1.400	3.803
02	1.400	3.320
03	900	3.200
04	900	3.200
05	900	3.200
06	900	3.200
07	900	3.200

4.3 Retiros:

Según Plano N° 5.7.54 a).

- Solo podrán sobresalir del nivel 0,00 m. de la parcela construcciones y/o elementos de ventilación de los subsuelos.
- Las superficies no consignadas como área edificable, serán destinadas a uso público.
- Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

5. Usos:

- Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos (4) del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. El uso Vivienda Colectiva y Oficina Comercial se admite conforme lo establece dicho cuadro.

Usos No permitidos:

- Mercado, Empresas de Servicios Fúnebres sin y con depósito y/o garage, Materiales de Construcción Clase II y III.
- Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
- Educación, a excepción de Jardín Maternal.
- Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación), Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. Categoría), Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero.
- Categoría Salud del Cuadro de Usos del Suelo 3.3, excepto la Descripción “Establecimientos de sanidad-Nivel básico”
- Locales de Culto, Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas o al aire libre, Salones de Juego, Locales de baile
- Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

ZONA 2

Actual Zona de infraestructura ferroviaria: El Área Operativa Ferroviaria de la línea del Ferrocarril Gral. Roca, en el momento de su levantamiento, pasara a integrar parte de la urbanización, debiendo conformar un conjunto arquitectónico con las construcciones de la Zona 1 y articulándose con el proyecto y diseño de superficie de la obra “Paseo del Bajo”.

Deberá tenerse en cuenta que por el subsuelo a profundidad se desarrollara la traza de la Red de Expreso Regional, que vinculara las Estaciones Once y Retiro.

1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 b).

2. Subdivisión parcelaria: La fracción L08 se podrá subdividir hasta en 8 parcelas, pudiendo englobarse con las parcelas de la Zona 1.

Los Lotes 010 y 011 se destinarán a espacio público parquizado y Urbanización Parque respectivamente.

3. Tipología edilicia: Solo se admite basamento/edificio entre medianeras según de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:
Plano Limite: ocho (8) metros.
Ocupación: 80 % de la superficie del Lote 08 según Plano N° 5.7.54 b)

4. Disposiciones particulares:

4.1 Servidumbre: se deberá conformar una servidumbre de paso hacia el interior de la Fracción, de nueve (9) metros de ancho mínimo desde la línea divisoria con la Fracción destinada a la traza de la obra “Paseo del Bajo” conformando la línea de edificación determinada para el basamento.
Asimismo, optativamente se podrá conformar una senda pública de seis (6) metros mínimo paralela a las Líneas divisorias de los Lotes L01 a L07.
El techo o terraza verde descripto en el artículo 4.3 de esta Área será de acceso público irrestricto.

4.2 Usos:
Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos (4) del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.
Usos No permitidos:

- Mercado, Empresas de Servicios Fúnebres sin y con depósito y/o garage, Materiales de Construcción Clase II y III.
- Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
- Educación, a excepción de Jardín Maternal.
- Gas envasado, Gas envasado, distribución hasta 100 kg, Leña y Carbón de leña, Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación), Pinturería (hasta 200 lts. De inflamables de 1ra. Categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. Categoría), Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales, Sustancias químicas, caucho y plásticos, Venta de animales domésticos, Vivero.
- Categoría Salud del Cuadro de Usos del Suelo 3.5, excepto la Descripción “Establecimientos de sanidad-Nivel básico”
- Locales de Culto, Club Social, cultural y deportivo con instalaciones cubiertas o al aire libre, Salones de Juego, Locales de baile.

Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

4.3 Tratamiento paisajístico: la cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.

ZONA 3

1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 c).

2. El Lote 09 será afectado al desarrollo de la obra “Paseo del Bajo” a nivel y +/- 0,00m (subsuelo, superficie y espacio aéreo).

3. Ejecutada la obra y donde las características de la obra lo permitan, el nivel superficie deberá diseñarse con criterios paisajísticos y destinarse a Urbanización Parque.

ZONA 4

1. Delimitación: Según Plano N° 5.7.54 d).

2. Desafectado de su función actual, el Lote 12 será afectado a espacio verde de uso público y destinarse a Urbanización Parque.

3. El Lote 13 permanecerá afectado a la Estación Terminal de Combis. En el momento de la desafectación de dicho uso será afectado a espacio verde de uso público y destinarse a Urbanización Parque.

5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno

(Artículo 5.7.55. U62 - Barrio Rodrigo Bueno derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita

(Artículo 5.7.56. U63 - Barrio Playón Chacarita derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.57. U64

1 U64) Delimitación: Eje calle Vedia, deslinde con la divisoria lateral y de fondo de la Parcela 002e, líneas divisorias de fondo de parcelas 002d, 002c, línea divisoria lateral de la parcela 004, eje de la

Av. San Isidro, eje de la calle Pico y deslinde con Parcela 002m hasta eje calle Vedia, según Plano Nº 5.7.57.

2 U64) Subdivisión y estructura parcelaria: Se subdivide en dos parcelas, Parcela A de 3.553m² y parcela B de 3.021m², según Plano Nº 5.7.57.

3 U64) Carácter urbanístico: Destinado a vivienda, equipamiento administrativo, comercial, recreativo y servicios.

4 U64) Servidumbres: Se admite servidumbre de paso entre las parcelas surgidas de la subdivisión bajo cota de parcela.

5 U64) Observaciones: Las medianeras expuestas deberán tratarse arquitectónicamente.

6.1 U64) Parcela a:
Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo y considerando lo siguiente:
Ocupación del Suelo: según Plano Nº 5.7.57
Ocupación del subsuelo: cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela destinado exclusivamente a estacionamiento.
Se admite basamento comercial con ocupación del cien por ciento (100%) de la parcela de altura no mayor a seis (6) metros.
Retiros: por encima de la altura de seis (6) metros se deberán respetar retiros de seis (6) metros mínimos desde las líneas divisorias de parcelas (a excepción de la línea correspondiente a la Parcela b zona 1), según Plano Nº 5.7.57.
Superficie máxima construible: 38.000m² computables según parámetros de FOT sobre la cota de la parcela.
Bajo cota de parcela: Superficie destinada a estacionamiento de acuerdo a requerimientos de usos.
Altura máxima: 100m sobre la cota de la parcela.
Los remanentes de espacio en la planta baja deberán tratarse arquitectónicamente de forma tal que se garantice la integración con el espacio destinado a uso público de la parcela b.
Usos:
Permitidos: educación, vivienda, servicios, recreación y comercios.
Requeridos: deberá darse cumplimiento a los requerimientos de guarda de suelo y estacionamiento de vehículos y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3. No se admitirán estacionamientos en planta baja a excepción de cochera de cortesía.

6.2. U64) Parcela b:

Área destinada principalmente a uso público sobre cota de parcela admitiéndose usos comerciales complementarios y subsuelos de estacionamiento según zonas 1 y 2.

6.2.1. U64) Parcela b Zona 1:

Carácter Urbanístico: Urbanización Parque.

Morfología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota de la parcela, a excepción de accesos a estacionamientos.

Usos: Uso público exclusivamente. Se permitirá estacionamiento comercial bajo la cota de la parcela.

Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos comerciales se deberá verificar con el Organismo Competente.

La ejecución de las obras en la fracción del inmueble a afectar a servidumbre administrativa con destino a uso público se encontrará a cargo del Co-contratante desarrollador y/o persona que el propietario designe. Las obras en el espacio público deberán estar de acuerdo al Manual de Diseño Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma, los siguientes lineamientos urbanísticos mínimos requeridos y las pautas mínimas según la superficie de intervención establecidas:

- cincuenta por ciento (50%) área verde absorbente con incorporación de arbolado y arbustos.
- diez por ciento (10%) sector deportivo.
- 10 % sector de juegos infantiles.
- Equipamiento público, bancos, bebederos, cestos de basura, luminarias o farolas de acuerdo a las disposiciones del Poder Ejecutivo.

6.2.2. U64) Parcela b Zona 2:

Morfología edilicia: Se admitirá se adose un edificio de perímetro semi libre, según los artículos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, al muro divisorio lateral de la parcela 004 y fondo de parcelas 002e, 002d y 002c de los edificios entre medianeras existentes según Plano Nº 5.7.57 cuya profundidad y altura máxima no podrá ser mayor a seis (6) metros.

Usos: Educación, servicios, recreación y comercios. Se permitirá el uso alimentación en general, a excepción de parrilla/grill. Se admite estacionamientos en subsuelo.

5.7.58. U65

1 U65) Delimitación: Manzana 066 - Sección 028 - Circunscripción 9, delimitada por las calles Catamarca, Moreno, Av. Jujuy y Av. Belgrano, según Plano Nº 5.7.58.

2 U65) Subdivisión y estructura parcelaria: se subdivide en dos áreas, Parcela A de 10.271 m² y Parcela B de 1.141 m², según Plano Nº 5.7.58

2.1 U65) Parcela a:

Carácter urbanístico: Zona Urbanización Parque destinada a espacios verdes o parquizados de uso público y acceso libre admitiéndose estacionamientos bajo cota de parcela en un setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie.

Morfología edilicia: No se admiten construcciones sobre la cota, a excepción ocupación mínima de accesos a estacionamientos.

Observaciones: La ubicación de accesos a estacionamientos bajo nivel se deberá verificar con el Organismo Competente.

Usos: Se podrá permitir un acceso a estación de subterráneos.

2.2 U65) Parcela b:

Carácter urbanístico: educación, cultura, recreación y servicios.

Morfología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre y subsuelos.

Ocupación del Suelo de la parcela:

Por encima y debajo de la cota de la parcela: F.O.S. máximo cien por ciento (100%).

Superficie máxima edificable de la parcela:

Por encima de la cota de la parcela: 2.000m².

Bajo cota de parcela: Superficie destinada a estacionamiento y depósitos.

Altura máxima permitida: Se permitirá alcanzar una altura máxima diez (10) metros. Por encima de dicha altura solo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escaleras, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, balizamientos e instalaciones especiales, cuando sean exigidos por Organismo Competente.

Usos:

Permitidos: Educación, cultura, recreación y servicios. Se podrá permitir un acceso a estación de subterráneos.

Requeridos: deberá darse cumplimiento a los requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3 en subsuelo. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

5.7.59. U66- Estación Colegiales

1 U66) Carácter: Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles, como equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del modelo territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable.

2 U66) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.59.

3 U66) Amanzanamiento y estructura parcelaria: Cumplirá con las disposiciones del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U66) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 U66) La totalidad del espacio público deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de equipamiento social de escala barrial. La Plaza Juan José Paso no forma parte del polígono de intervención pero deberá integrarse al proyecto. La proporción de espacio verde absorbente no será menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta.

5 U66) Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 U66) Capacidad constructiva

Unidad de intervención Playa Colegiales	Área (m2) 47.200*		Sup. Edificable total (m2)	
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP
Colegiales	19%	81%		
	8.968	38.232	43500	38232

(Apartado 5.1 U66) del artículo 5.7.59. U66- Estación Colegiales sustituido por el artículo 170 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.2 U66) Tejido edilicio Altura máxima: 25,00 m. Plano Limite: 29,00 m.

5.3 U66) Las edificaciones existentes a preservar serán parte del sesenta y cinco por ciento (65%) destinado a uso público. Deberá preservarse el uso y la morfología del equipamiento escolar existente.

6 U66) Usos:
Usos permitidos: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

El ochenta y un por ciento (81%) de la superficie para uso y utilidad pública deberá afectarse especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados, afectándolos a UP. Los edificios protegidos y/o instalaciones ferroviarias existentes podrán destinarse a uso culturales y recreativos de escala barrial y usos complementarios.
La propuesta urbanística deberá contemplar el desarrollo de equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y en concordancia con las características socio demográficas tanto de los nuevos habitantes como del entorno. Se deberá considerar una superficie de reserva para el desarrollo de equipamientos públicos de escala barrial.
(Inciso 6 U66) del artículo 5.7.59. U66- Estación Colegiales sustituido por el artículo 171 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

6.1 U66) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los predios.
(Apartado 6.1 U66) del artículo 5.7.59. U66- Estación Colegiales sustituido por el artículo 171 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

7 U66) Observaciones:

7.1 U66) Las arterias necesarias, a abrir, tendrán carácter de calles de convivencia y deberán integrarse al paisaje.

7.2 U66) El emplazamiento de los volúmenes destinados al uso residencial y/o comercial no interferirán con el concepto de parque lineal que se desea otorgar a los espacios verdes que se generen, permitiendo asimismo la continuidad de los mismos con los Distritos UP existentes.

5.7.60. U67 Catalinas Sur 2
1 U67) Delimitación: Delimitado según Plano Nº 5.7.60.

2 U67) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en 2 Zonas, según Plano Nº 5.7.60.

2.1. U67) ZONA – DISTRITO UP

1. 1 Carácter: Área destinada a espacio verde y parquización de uso público.
1. 2 Delimitación: Según Plano Nº 5.7.60.

2.2. U67) ZONA 1

1. Carácter: Zona destinada a la localización de equipamiento administrativo, financiero e institucional, a escala de sector urbano/local, con adecuada accesibilidad, complementado con actividades residenciales de alta densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
2. Delimitación: Según Plano Nº 5.7.60.
3. Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión debiendo contar todas las parcelas con acceso desde vía pública.
4. Tipología edilicia: Libre

Los volúmenes edificables podrán tener diferentes alturas pero nunca podrán sobrepasar el Plano Límite establecido.

5. Morfología edilicia:

5.1. Ocupación del suelo: 35%. El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público preferentemente parquizado.

5.2. Plano límite: 75 m sobre la Avda. Brasil y colectora de Autopista.
Plano límite: 60 m sobre las calles Gualeguay y Caboto.

5.3. Edificabilidad: 150.000 m2

6. Usos:

Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.

No permitidos:

Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.

Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.

Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.

Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.

Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.

Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a la actividad, pudiendo ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. No se admitirán estacionamientos en Planta Baja. Se prohíbe el acceso de cualquier tipo de vehículos a

los estacionamientos por la calle paralela al acceso a la Autopista La Plata – Buenos Aires.

3 U67) Disposiciones de carácter general

Las parcelas comprendidas en el Distrito quedan sometidas a las disposiciones generales de este Código y a las particulares de este Distrito. A los efectos urbanísticos el Distrito deberá tener un tratamiento de conjunto.

Se le dará intervención al órgano de planeamiento competente para el resguardo de la articulación y conectividad del proyecto, entre sus distintos componentes y con las áreas urbanas circundantes.

Servidumbre / Restricciones al dominio

En la Zona 1, las parcelas deberán dejar libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público, un área no inferior al 35%.

Previo a la concesión del permiso de obras, el/los propietarios de las parcelas deberán 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.

Normas especiales

En el proyecto de los volúmenes edificables se usarán criterios de alineación, en planta y altura con los edificios linderos. Similar criterio deberá tenerse en cuenta para la conformación y continuidad del espacio público, la accesibilidad y conectividad interior del conjunto.

Tratamiento arquitectónico

Los edificios a construir deberán consolidar una imagen homogénea de conjunto guardando una composición arquitectónica en cuanto a su morfología y materialidad.

Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanques, salas de máquina, de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas (macizas, traslucidas o caladas, etc.) siempre que sean tratados en forma arquitectónica.

Disposiciones de carácter general para el espacio público.

El espacio público de todo el conjunto deberá ser tratado con criterios de homogeneidad.

En ningún caso se podrán ejecutar cercas divisorias con la vía pública o con parcelas vecinas.

Los espacios reservados a paso peatonal público serán tratados con solados adecuados a tal efecto.

Las superficies del terreno comprendidas en los retiros y todas las áreas libres de edificación serán parquizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos.

Se podrá ocupar la superficie libre de retiros y área no edificable con salida de conductos y ventilaciones, tratados en forma arquitectónica y sujetos a aprobación general por los organismos competentes.

Los edificios podrán tener acceso desde el espacio público a través de las calles de convivencia.
Apertura de vía publica
Las características y traza de las vías públicas propuestas surgen del Plano 5.7.59:
• Oblicua entre Av. Brasil y calle Arnaldo D'Espósito: calle de convivencia.
• Perpendicular a Av. Brasil, paralela a las vías: arteria vehicular
• Paralela a subida Autopista La Plata- Buenos Aires: arteria vehicular (no se admite ingreso a estacionamiento por esa arteria).

5.7.61. U68 Retiro I

1 U68) Carácter: Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajeros.

2 U68) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 a).

3 U68) Subdivisión: A los efectos de la zonificación se considera subdividido en dos zonas, según Plano Nº 5.7.61 b).

a) Zona 1 - Área urbanizable
Superficie: aprox. 16.930 m2

b) Zona 2 - Área Operativa
Superficie: aprox. 10.214 m2

3.1 U68) ZONA 1

a) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 b).

b) Estructura parcelaria: Se admite la subdivisión parcelaria. La fracción se podrá subdividir en parcelas, con las superficies destinadas a calle y espacio verde parquizado.

c) Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

d) Disposiciones particulares:
Edificios con Protección Patrimonial:
El edificio existente en la parcela L1b forma parte integrante del Listado de Edificios Protegidos de la Ciudad de Buenos Aires, con protección Cautelar. Se le asigna grado de intervención 4.
Área Edificable: Según Plano Nº 5.7.61 a).
Retiros:

- Las superficies no consignadas como área edificable, serán destinadas a uso público. En ellas, solo podrán sobresalir del nivel 0,00 m. de la parcela construcciones y/o elementos de ventilación de los subsuelos.

- Debe afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados.

3.2 U68) ZONA 2

Zona de infraestructura ferroviaria:

a) Delimitación: Según Plano Nº 5.7.61 b).

b) Subdivisión parcelaria: la pretensión de aplicación de Derecho Real de Superficie, implicará el cumplimiento de la normativa establecida para el Distrito.

c) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre sobre la cota + 11, 00m.
Edificios de Perímetro Libre: aplicación de Derecho de Superficie de acuerdo al artículo 4 U68) Capacidad constructiva y tejido edilicio.
Proyección de edificio Perímetro Libre: Hasta 35% superficie del área operativa

4 U68) Capacidad constructiva y tejido edilicio:

Área (m2) 27.144		Sup. Edificable total (m2)	
Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP
35%	65%		
9.500	17.640	85.000	17.640

Las superficies de las Zonas deberán ser ajustadas de acuerdo a Plano de Mensura.

Superficie pisada y proyección la normativa de Edificación: 9.500 m2 Altura máxima: 45,00 m

5 U68) Usos:

- Uso exigible zona 2: Estación terminal de tren de media y larga distancia.
- Usos permitidos: Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.
- No permitidos:
- Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.
- Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.
- Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.
- Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios.
- Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.

- Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.
- Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

7 U68) Observaciones:
Tratamiento paisajístico para la Zona 2: La cubierta de la estación deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.

5.7.62. U69 - Las Palomas y 26 de Junio

(Artículo 5.7.62. U69 – Las Palomas y 26 de Junio derogado por el artículo 87 de la Ley 6776, publicada en el Boletín Oficial 7026 del 26/12/2024. Vigencia: con su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.)

5.7.63. U70 - Conjunto Cruz y Lacarra

1 U70) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de media densidad y altura limitada.

2 U70) Delimitación: Parcela 1b, Mz. 58B, Sección 58, Circunscripción 1.

3 U70) Subdivisión: No se admite la subdivisión.

4 U70) Normas Particulares:

4.1 U70) Tipología Edilicia: Edificios de perímetro libre.

4.2 U70) Área Edificable: F.O.S. = cuarenta y cinco por ciento (45%)

4.3 U70) H. máx. de fachada: 10.68m, más una cubierta inclinada hasta 13.45m

4.4 U70) Separación entre volúmenes de núcleos verticales: nueve (9) metros

4.5 U70) Retiros: Se mantendrán los existentes.

5 U70) Usos: Vivienda Colectiva.

6 U70) Circulaciones peatonales: Se mantendrán las existentes.
7 U70) Áreas Libres: Se mantendrán las existentes.

8 U70) Cercas: Se admitirán cercas transparentes sobre L.O. y L.D.P.

5.7.64. U71 - Mercado Spinetto

1 U71) Delimitación: Se halla delimitado por las calles Moreno, Matheu, Adolfo Alsina y Pichincha

2 U71) Parcelamiento: Únicamente se admitirá la subdivisión de la manzana para acogerse a lo dispuesto por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, no admitiéndose la materialización de los divisorios que de ello surja, ni alterar el diseño general del conjunto.

3 U71) Usos:

A) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).
B) Comercio minorista – sistema galería comercial.
C) Subsistencia del uso actual – comercio minorista (Mercado).
D) Nueva playa de estacionamiento –carga y descarga–.
E) Anillo exterior P.B. y 1er. piso usos permitidos para el Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4).
F) Depósitos y cámaras refrigeradoras existentes complementarias del uso principal existente.

4 U71) Morfología edilicia:

a) Será obligatoria la preservación del anillo exterior edificado para el Mercado de la Ciudad de Buenos Aires. En caso contrario será de aplicación lo dispuesto por el Código Urbanístico para el Área a la cual pertenece la manzana, no teniendo derecho a exigir la aplicación de la presente norma.
b) Edificios de perímetro libre: Se mantendrán los edificios de perímetro libre que se encuentran consolidados respetando las siguientes condiciones: Superficie edificable
   F.O.T. = 3,5
   F.O.T. = 4,4 máximo
   F.O.T. = 4,4 x 12.410m2 (predio) = 54.976m2

- Ocupación del suelo de la parcela: Se admitirá la ocupación del suelo de la parcela que surge de la ocupación ya consolidada.
- Altura máxima permitida: Se admitirá una altura de edificación máxima de 60,00m a partir de la cota del predio.

- Espacio urbano: Será considerado a partir de la cota de la parcela.
- Edificación por sobre la altura máxima: Se admitirá la localización de los locales destinados a las instalaciones complementarias del edificio, a partir de la H máxima.
- Usos permitidos: A partir de los diez (10) metros de altura, desde la cota de parcela, se admitirá exclusivamente el uso residencial.

  Por debajo de la cota de los diez (10) metros y en la proporción que se grafica en el plano de fojas 18 se admitirá comercio minorista afín con el uso residencial, tal como los admitidos en el distrito Residencial R2.
- Usos requeridos: Serán de aplicación las exigencias de Estacionamiento, Carga y Descarga y Ascenso y Descenso de Pasajeros del Código Urbanístico.

c) Anillo perimetral: El volumen edificado existente a preservar podrá ser remodelado interiormente sin alterar el carácter de su arquitectura.

En la Planta Baja se admitirá remodelar los accesos al área interna del conjunto total, siempre que con ello no se altere la tipología de lo existente.

Usos permitidos:

Se admitirán los usos dispuestos para el Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) con excepción de:

- Administración Pública
- Comercio mayorista
- Productos no perecederos con depósito
- Comercio minorista
- Embarcaciones y aviones. Máquinas y herramientas y motores industriales y agrícolas.
- Mercado y ferias internadas. Sustancias químicas.
- Cultura, Culto y Esparcimiento
- Circo
- Club deportivo
- Templo
- Industria
- Depósitos
- Sanidad
- Casas de reposo
- Clínica
- Dispensario
- Hospital
- Servicio, Centro, Clínica, Veterinaria
- Servicios
- Estación de servicio
- Hotel

- Oficina comercial
- Playa estacionamiento
- Prestación con proceso artesanal

Usos requeridos:

Serán de aplicación las normas de estacionamiento, carga y descarga del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.7.65. U72 - Casa Amarilla

1 U72) Delimitación: Fracción I de la Manzana 6 I, Sección 6, Circunscripción 4, de conformidad a las Planchetas de Edificabilidad y Usos. Se delimitan dos zonas: RU y UP.

2 U72) Normas Urbanísticas: Se rigen por las normas generales establecidas en el Título 7 del Código Urbanístico para las áreas RU y UP.

3 U72) Disposiciones particulares: Las obras que desarrolle el Poder Ejecutivo deberá enmarcarse en las propuestas del programa de diagnóstico participativo llevado a cabo por los vecinos debiendo ajustarse a las siguientes premisas básicas que a continuación se detallan:

– Creación de espacios verdes con especies autóctonas.
– Adecuada conectividad peatonal del barrio.
– Accesibilidad al Hospital Argerich.
– Garantizar la conectividad vehicular con independencia de la traza ferroviaria, desalentando el tránsito vehicular pesado.

5.7.66. U73- Parque Público y Urbanización "Costa Urbana"

1 U73) Delimitación:

Av. España, canal del Río de la Plata, Rio de la Plata y Av. España, según delimitación en Plancheta de Edificabilidad y Usis y Plano N° 5.7.66.

2 U73) Zonificación: Comprende 3 zonas.

2.1 U73) Zona 1

2.1.1 U73) Carácter Urbanistico: Urbanización Parque (UP)

2.1.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66 a).

2.1.3 U73) Area: treinta y ocho coma ochenta y siete por ciento (38,87%) superficie de la manzana.

2.2 U73) Zona 2

2.2.1 U73) Carácter Urbanistico: área destinada a conjunto residencial, vivienda colectiva con equipamiento comercial, servicios, educacional y sanidad a nivel barrial.

2.2.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66 a), b) y c).

2.2.3 U73) Usos del Suelo: se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento vehicular, para bicicletas y espacios de carga y descarga.
Se prohíben estacionamientos en Planta Baja.

2.2.4 U73) Disposiciones Especiales

2.2.4.1 U73) Área de aplicación de las normas:
Área de urbanización: cuarenta y siete por ciento (47%) de la superficie de la manzana.

2.2.4.2 U73)
Área parcelamiento: sesenta y uno coma setenta y siete por ciento (61,77%) de la superficie del área de urbanización.
Área pública: treinta y ocho coma veintitrés por ciento (38,23%) del área de urbanización.

2.2.4.3 U73) Tipologia Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

a) Edificabilidad: Debe cumplir con las disposiciones generales para Áreas de Urbanización Determinada, de acuerdo a:
   R=6
   r= h'/d'=10
b) Capacidad constructiva: 895.225 m2
c) Área edificable: F.O.S: cincuenta y cinco (55%) del área de parcelamiento.
   No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 6.4.2 (L.F.I.) y 6.4.3 (L.I.B.) del Titulo 6.
d) Altura máxima / Plano limite:
   La edificación se distribuye según las alturas de la siguiente manera:

	FOS
F.O.S. TOTAL	55,00%

Plano limite	145,00 m.	12%
Altura Máx.	31,20 m.	16%
Altura Máx.	17,20 m	27%

Resulta de aplicación el artículo 5.2 en relación al perfil edificable para las volumetrías de altura máxima.

Las alturas se miden a partir de la cota de la parcela de acuerdo a la Cota o Nivel de Origen del Proyecto.

El plano límite para cada subsector se considera a partir de los cuatro metros (4,00 m) referenciado al Instituto Geografico Nacional (IGN) (ex + 15,46 m). La autoridad de aplicación en materia de catastro determina la Cota o Nivel de Origen del Proyecto en relación a los 4,00 m. del IGN.

2.3 U73) Zona 3

2.3.1 U73) Carácter Urbanistico: corresponde a los bañados y/o espejos de agua existentes de uso público.

2.3.2 U73) Delimitación: según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.66.

2.3.3 U73) Disposiciones particulares:

Área: superficie aproximada catorce coma trece por ciento (14,13%) de la superficie de la manzana.

3 U73) Disposiciones especiales comunes para el área.

Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes al Área Especial Individualizada “U73 – Parque público y Urbanización ‘Costa Urbana”, de acuerdo a los limites del área graficado en el Plano N° 5.7.66. “U73 – Parque público y Urbanización ‘Costa Urbana”, se afectarán a Urbanización Parque (UP) según articulo 7.2.4 del Código Urbanistico.

El Diseño urbanístico del sector deberá ser sometido a la aprobación del Consejo.

Dicho diseño deberá contemplar:

a) La estructura vial y su vinculación con la red vial primaria y secundaria de la ciudad (demostración de acceso y egreso vehicular correcto en tiempo y cantidad).

b) La estructura parcelaria.

c) La zonificación

d) El soporte infraestructural:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de desagües pluviales y cloacales.

- Red de energía eléctrica.
- Red de gas.
- Red telefónica.

Se deberá contar con la opinión favorable respecto a las propuestas a presentar relacionadas con las redes de servicios y su conexión con los troncales, para poder contar con una aprobación definitiva de la GCBA.

5.7.67. U74 Barrio Versailles

1 U74) Carácter: Zona destinada al uso residencial de vivienda de baja densidad, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 U74) Delimitación: Esta Área está delimitada por las calles Nogoyá, Manuel Porcel de Peralta, Lascano y Gana, según Plano N° 5.7.67.

3 U74) Morfología edilicia:

Solo se permitirá la recomposición volumétrica del sector.

4 U74) Tipología edilicia:

- 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° 5.7.67)
- 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° 5.7.67)
- 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° 5.7.67)

5 U74) Subdivisión: En esta área no se permitirá la modificación del estado catastral actual.

6 U74) Usos: Se admiten los usos existentes, siempre que los mismos se hubieren ajustado a las normas vigentes al momento de su implantación.

7 U74) Observaciones: Previo a toda modificación, deberá consultarse al Consejo para la determinación de las normas correspondientes. Solo se autorizarán trabajos de mantenimiento y conservación.

5.7.68. U75 Manzana 58, Sección 027

1 U75) Delimitación: Manzana delimitada por las calles 11 de Septiembre, Franklin D. Roosevelt, 3 de Febrero y Manuel Ugarte. La parcela 006e, Manzana 58, Circunscripción 16, Sección 27, conforma la Zona I y el resto de las parcelas forman parte de la Zona II.

Zona I

a) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables

b) Superficie máxima edificable:
F.O.T. máx. = 4,1.

c) Volumetría permitida: Se respetarán las normas de tejido urbano

d) Espacio público: Uso público del espacio interior de la manzana al cual se accederá desde la calle 11 de Septiembre, por medio de un pasaje de quince (15) metros de ancho a nivel terreno, de los cuales diez (10) metros están a cielo abierto.
La afectación a espacio público, otorgará mediante servidumbre, la condición frentista de acceso, iluminación y ventilación a los predios linderos debiendo los mismos dar tratamiento de fachada a la materialización de la línea de fondo.

e) Servidumbre de vistas: Se establecerá una servidumbre de vistas en beneficio de los predios linderos pudiendo éstos abrir vanos de iluminación y ventilación sobre ellos.

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

g) Ocupación aérea del espacio público: Solo podrán invadir el espacio público los balcones y los cuerpos salientes cerrados que conforman recova.

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

Zona II

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

b) Ocupación del suelo de la parcela: Se respetarán las áreas edificables para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) de conformidad con lo establecido en el Título 6 del Código Urbanístico. .

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

c) Altura máxima permitida: Se podrá alcanzar el plano límite situado a trece (13) metros del nivel del predio.

Por sobre esta altura máxima se podrán localizar las instalaciones complementarias del edificio.

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

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

2 U75) Usos: Es de aplicación lo dispuesto para el Área de Media Mixtura de Usos de Suelo B (3).

5.7.69. U76 Alto Palermo

1 U76) Delimitación: Área delimitada por el Polígono I: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O– P–Q–R–S–T–U–A en las manzanas rodeadas por las calles Bulnes, Beruti y Avenidas Coronel Díaz y Santa Fe y por el Polígono II: A–B–C–D–E–F–G–H–I–J–K–L–LL–M–N–Ñ–O– P–Q–R–S–A– en la manzana rodeada por las calles Bulnes, Juncal, Av. Coronel Díaz y calle Beruti.

2 U76) Morfología edilicia:

I. F.O.T. máximo 4

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

III. Altura máxima permitida: h = veinticinco (25) metros medidos desde el punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz. Por sobre dicho nivel podrán ubicarse instalaciones complementarias y/o los locales que éstas requieran sin perturbar la armonía arquitectónica del conjunto.

IV. Espacio Urbano: se considerará a partir de los tres (3) metros debajo del punto más alto del Polígono I en el plano de la Línea Municipal de la Av. Coronel Díaz.

V. El área de carga y descarga deberá ser cubierta y su superficie consultada con el COPUA y sometida a su aprobación.

3 U76) Usos:

I. Usos permitidos: Centro de Compras y los permitidos en Área de Mixtura de Usos 3.

II. Usos requeridos: para el Centro de Compras y sus usos complementarios se dispondrá de una superficie cubierta de 26.000m2 para playa de estacionamiento, con entrada y salida de vehículos sobre las calles Arenales o Beruti, distantes más de quince (15) metros de las esquinas.

III. Recreación: se destinarán a ella las siguientes superficies: entretenimientos; cuatrocientos (400) m2, juegos infantiles, mil (1.000) m2, cine–teatro, mil quinientos (1.500) m2, locales para exposiciones, cuatrocientos (400) m2. Se admitirán reducciones que no superen el cinco por ciento (5%).

4 U76) Disposiciones particulares: Los propietarios del Polígono II cederán en forma gratuita al Gobierno de la Ciudad la parcela frentista a la calle Bulnes, de aproximadamente dos mil (2.000) m2, que se destinará a localización de un establecimiento educacional o cultural; con el fin de mantener la unidad arquitectónica del conjunto, el Gobierno de la Ciudad se reserva el derecho de aceptar el ofrecimiento de los propietarios de hacerse ellos cargo del anteproyecto del edificio a levantarse en el predio N°1, en base al programa de necesidades que oportunamente suministre el Gobierno de la Ciudad, en caso que así lo resuelva.

5.7.70. U77 Panamericana Este

1 U77) Carácter: Predio que se inscribe dentro de un ámbito de escala metropolitana, caracterizado por ser el borde de una vía rápida, para la que se plantea la jerarquización de los corredores de vinculación, la preservación de las características barriales entre los mismos, y la rehabilitación de sectores con usos desactivados u obsoletos.

2 U77) Delimitación: Según Plano N° 5.7.70 a),

3 U77) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria. No deberá cumplirse con lo estipulado en el artículo 4.1 del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U77) Tipología edilicia: Se admite basamento y edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Basamento

Plano límite: 9 m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: Según Plano N° 5.7.70b).

b) Edificios de perímetro libre

Plano limite: 65 m por encima de la cota de la parcela.

Área edificable: 1.200 m2

c) Superficie edificable total: 25.000 m2

5 U77) Usos:

- Usos Permitidos:

Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo 4 del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

- No permitidos:

  Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.

  Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.

  Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.

  Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios.

  Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.

  Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, locales de baile de la categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.
- Usos requeridos: Guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.
- No se admitirán estacionamientos en Planta Baja.

6 U77) Observaciones:

Tratamiento paisajístico: La cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

El acceso al estacionamiento deberá realizarse por la calle de convivencia según Plano N°5.7.70 b).

5.7.71. U78 Ortiz de Ocampo

1 U78) Carácter: predio destinado preferentemente a la localización de usos deservicios de las áreas residenciales próximas.

2 U78) Delimitación: Según Plano N° 5.7.71 a).

3 U78) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria. No deberá cumplirse con lo estipulado en el artículo 4.1. del Título 4 del Código Urbanístico.

4 U78) Tipología edilicia: Se admite basamento y edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Basamento

   Altura máxima: 6 m a partir del nivel +/- 0,00 m. del predio, sobre calle Ocampo.

   Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre

   Plano Limite: 26,00 m. a partir del nivel +/- 0.00 m. del predio, sobre calle Ocampo.

Área edificable: Según Plano N° 5.7.71b).

Retiros obligatorios: Según Plano N° 5.7.71 b).

c) Superficie edificable total: 35.000 m2

5 U78) Usos:

- Usos permitidos:

  Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N °3.3.

- No permitidos:

  Mercado, Feria Internada, Oficinas Fúnebres, Materiales de Construcción Clase II y III.

  Comercio Mayorista, Depósitos e Industrias.

  Establecimientos educativos, a excepción de Jardín Maternal.

  Usos indicados en la Descripción 6.3 “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”, de la Categoría Servicios.

  Niveles Centro Local y Centro Principal de la Categoría Sanidad.

  Locales de Culto, Clubes deportivos, Locales de Juego, Locales de baile de la Categoría Diversiones Públicas, Cultura, Culto y Recreación.

- Usos requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos y carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.; pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

6 U78) Observaciones:

Tratamiento paisajístico: la cubierta la normativa de Edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

5.7.72. U79 Estación Urquiza

1 U79) Carácter: Centro local con actividades compatibles con residencia.

2 U79) Delimitación: Según Plano N° 5.7.72 a).

3 U79) Subdivisión: Se admite subdivisión parcelaria.

Área destinada a uso y utilidad pública: el sesenta y cinco por ciento (65%) será destinado a espacio de uso y utilidad pública preferentemente parquizado.

Área sujeta a privatización: el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la parcela.

4 U79) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Basamento Altura máxima: seis metros (6 m) por encima de la cota de la parcela.

b) Edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre. Plano límite: cuarenta y cinco metros (45 m) por encima de la cota de la parcela.

c) Área edificable: desde L.O hasta Límite franja edificable distante a veintiseis metros (26 m) según Plano N° 5.7.72 b).

Retiros de la construcción: es de aplicación el artículo 5.4.1. del Anexo II del presente Código. Se podrá construir sobre las Líneas divisorias de parcelas lindantes con las Parcelas correspondientes al espacio público a ceder según artículo 6.3.4.1. del presente Código.

d) Capacidad Constructiva: 30.000 m2

5 U79) Usos:

Usos Permitidos:

Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N °3.3.

Usos Requeridos: Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3.

6 U79) Observaciones:

Servidumbre de paso / Acceso a estación de tren: Se deberá dejar libre de toda construcción y con servidumbre de paso peatonal público, un área no inferior al cinco por ciento (5%) del polígono, correspondiente al ingreso de la Estación del Tren, según Plano N° 5.7.72 b).

Previo a la concesión del permiso de obras, el/las propietarios de la parcela deberán 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 Organismo Competente.

5.7.73. U80 Estación Pueyrredón

1 U80) Carácter: Desarrollo urbanístico de la ex Playa de Cargas de la Estación Villa Pueyrredón del ex FFCC Gral. Bartolomé Mitre.

2 U80) Delimitación: Según Plano N° 5.7.73.

3 U80) Zonificación: Según Plano N° 5.7.73 se establecen las siguientes zonas:

3.1. A1: Zona UP

3.2. A2: Zona UP

3.3. A3: Zona UP. Se permite la subsistencia de los edificios existentes manteniendo la superficie edificada y los usos que actualmente se desarrollan, los cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

3.4. A4: Se asimila a Área de Alta Mixtura de Usos 4. Esta parcela está destinada a la construcción de un establecimiento educativo oficial –Escuela de Educación Media– y/o Centro Cultural del GCBA.

Hasta tanto esto ocurra la misma conservará su actual condición de uso y tenencia como espacio verde.

3.5. A5: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Usos: solo se permite Taller Protegido. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

La Ciudad tomará a su cargo las obras necesarias para producir el realojamiento de las instalaciones del actual Vivero perteneciente a la Institución F.A.L.D.A.D.

3.6. A6: Vía pública.

3.7. B1: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

3.8. B2: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2. Las construcciones a realizarse deberán estar retiradas tres (3) metros de la línea de fondo de parcela, en las parcelas de esquina el retiro se efectivizará sobre la línea divisoria con las parcelas linderas existentes. En ningún caso la banda edificable tendrá una profundidad superior a los dieciséis (16) metros.

3.9. B3: Se asimila a Área de Media Mixtura de Usos 2.

3.10. C1: Espacio Público. Se autorizan las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

3.11. C2: Espacio público. Se autorizan las obras de parquización y construcción de senderos peatonales, estacionamientos y Destacamento Policial con una superficie cubierta máxima de cien (100) m2, las cuales deberán complementar y no alterar el carácter del espacio público circundante.

4 U80) Disposiciones particulares:

1. La Nación transferirá a la Ciudad el dominio de las fracciones indicadas como A1, A2, A3, A4, A5, A6, en el Plano N° 5.7.73.
2. La Nación entregará a la Ciudad la tenencia precaria de la fracción indicada como C1 y C2, en el Plano N° 5.7.73. La tenencia, se extenderá mientras el mismo no resulte necesario para producir la cuadruplicación de vías previstas.

3. La Ciudad tomará a su cargo la construcción de las calzadas, aceras y parquización del sector C1, como así también las obras necesarias para la realización de los senderos peatonales, destacamento policial y estacionamientos emplazados en el Sector C2, como figura en el Plano N° 5.7.73.

   Se establece un plazo máximo para la conclusión de las obras de dos (2) años a partir de la promulgación de la presente Ley.
4. En caso que los inmuebles que integran el convenio que se suscriba, se encuentren ocupados en legal forma por familias de escasos recursos, y/o empleados o ex empleados ferroviarios, la Ciudad deberá dar a los ocupantes una solución habitacional adecuada.
5. La Ciudad tomará a su cargo las tareas necesarias para producir el realojamiento de los viveros del Taller Protegido de la Fundación F.A.L.D.A.D., que como resultado del convenio correspondiente deberán emplazarse en los límites de la fracción señalada como A5 en el Plano N° 5.7.73.
6. Las tenencias precarias a favor de la Fundación F.A.L.D.A.D. y El Buen Pastor se realizarán en el marco de la legislación vigente en la Ciudad de Buenos Aires y en tanto la utilidad pública sobre el uso de las correspondientes parcelas se mantenga.
7. La Ciudad tendrá a su cargo los gastos derivados de la mensura, escrituración e inscripción, incluyendo tasas, honorarios, etc. de los bienes involucrados en esta ley a suscribir.
8. La Ciudad extenderá los respectivos permisos de obras y habilitaciones cuando se concrete la transferencia de los inmuebles a favor del Gobierno de la Ciudad.

5.7.74. U81 Huergo

1 U81) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U81) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

3 U81) 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.

b) Edificios entre medianeras.

   Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

   R = h/d =3,5

c) Edificio de perímetro libre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

R = h/d = 4,5

r = h'/d' = 6

d) Edificios de perímetro semilibre:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

R = h/d = 3,5

r = h'/d' = 6

e) F.O.T. máximo: 7

f) F.O.S.: 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.

4 U81) Usos:

Usos Permitidos:

Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.

Usos Requeridos:

Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3.

5.7.75. U82 Manzana 86, Sección 27

1 U82) Delimitación: Parcela 002d, Manzana 86, Sección 27, según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

2 U82) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

3 U82) 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 los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

R = h/d = 2,4

b) Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

c) Edificios de perímetro semilibre.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.1 y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo, de acuerdo con:

R = h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

d) F.O.T. BASICO = 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 x A/12,5

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

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

4 U82) Usos:

Usos Permitidos:

Se admitirán los usos del Área de Alta Mixtura 4 del Cuadro de Usos N° 3.3.

Usos Requeridos:

Guarda o Estacionamiento Vehicular y espacio

5.7.76. U83 Sastrería Militar.

1 U83) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano Nº 5.7.76. del Código Urbanístico

2 U83)

2.1. U83) Carácter: Área destinada predominantemente a uso residencial de densidad mediaalta con mixtura de actividades de comercio y servicio de mediana afluencia compatibles con la vivienda.

2.2. U83) Delimitación: Polígono delimitado por la calle Clay, deslinde con la Manzana 104 de la Sección 23, Av. Dorrego y calle Báez, según Plano Nº 5.7.76 del Código Urbanístico.
Nomenclatura catastral: Circunscripción 17 - Sección 23 - Manzana 69C.

2.3. U83) Subdivisión: No se admite subdivisión parcelaria.

2.4. U83) Tipología edilicia: Se permite basamento y edificios de perímetro libre.
Disposiciones particulares

a) Basamento:
Retiro obligatorio: seis metros (6m) mínimo desde deslinde con la L.D.P. de la Manzana 104, Sección 23.
Plano Límite: 11,60 metros desde cota de la parcela.
F.O.S.: 82% de la superficie de la manzana.

b) Tipología Perímetro Libre.
Retiro obligatorio: 6 metros mínimo desde deslinde con la L.D.P. de la Manzana 104 de la Sección 23, 3 metros mínimo la de L.O. de la calle Clay y 10 metros mínimo desde la intersección de las L.O. de las calles Clay y Báez.
Plano límite: 96,00 metros desde la cota de la parcela.
F.O.S.: hasta el 50% de la superficie de la manzana, inscripto dentro del 82% del F.O.S. para tipología basamento.
No será de aplicación el artículo 5.3.2 Perforación de tangente.
La separación d''' mínima entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, será igual o mayor a nueve metros (9m) hasta una altura de veinte metros (20m) e igual o mayor a doce metros (12m) desde una altura superior a veinte metros (20m), ambas alturas contadas desde la cota de la parcela.
Balcones: No se podrá sobresalir de las L.O. con balcones.

c) Capacidad constructiva: 46.500 m2
Para esta Urbanización Determinada quedan exceptuadas para el cálculo de la capacidad constructiva las expansiones con uno o más frentes abiertos a Espacio Urbano y cuya profundidad sea igual o menor a la mitad de la altura de entrepiso proyectada. El sector cuya profundidad exceda a la relación mencionada se considerará superficie semicubierta, computable para el cálculo correspondiente.

d) Ocupación del subsuelo: podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la manzana.

e) Usos:
Permitidos: Se admitirán los usos del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3) del Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

Requeridos: guarda o estacionamiento vehicular y espacio para carga y descarga según Cuadro de Usos N° 3.3. del Código Urbanístico.

5.7.77. U84 Barrio de Belgrano.

1 U84) Carácter: Zona residencial de alta densidad.

2 U84) Delimitación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano N° 5.7.77.

3 U84) Tipología edilicia: Se permiten Edificios Entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre. No se admite Basamento.

Disposiciones particulares:

a) Edificios Entre Medianeras:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.).

Completamiento de tejido: es de aplicación lo normado en el artículo 6.5.5. del Código Urbanístico.

b) Edificios de Perímetro Libre:

Puede materializarse únicamente en parcelas linderas por ambos lados con Edificios de Perímetro Libre o espacio urbano de Edificios de Perímetro Semilibre.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de los incisos 5.4. y siguientes del apartado de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

Plano límite: cuarenta y cinco metros (45m) medidos desde la cota de parcela.

Capacidad constructiva: es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la tipología de perímetro libre por la cantidad de pisos y de acuerdo al plano límite establecido. Corresponde a la sumatoria de las superficies edificables y deducibles, por encima de la cota de la parcela.

La aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 se da con las siguientes condiciones:

1) No se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso b).

2) Son de aplicación las siguientes relaciones concurrentes:

R = h / d,

donde

h = 45 m

r = h’/d’ = 5

r’’= 1,5

3) A los efectos de la aplicación del artículo 5.3.2 Perforación de Tangente se considera superficie edificable a la que surja de restar un 20% a la capacidad constructiva establecida para la parcela según inciso b).

4) En ningún caso se puede superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde está ubicada la parcela.

c) Edificios de Perímetro Semilibre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) y con las disposiciones particulares del inciso 5.6.1. de Áreas de Urbanización Determinada de este Anexo.

No será de aplicación la perforación de tangente.

d) Combinación Tipológica:

Puede materializarse combinación tipológica de Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- d1) En el caso de combinación tipológica de tipologías aisladas, la parcela debe tener más de treinta y cuatro metros (34m) de frente.
- d2) En el caso de combinación tipológica de tipologías yuxtapuestas la dimensión del frente de parcela no tiene mínimo.
- d3) Este flanqueado por al menos un Edificio Entre Medianeras,
- d4) Los volúmenes no pueden superar los planos límites establecidos para la tipología respectiva.
- d5) La altura de los Edificios de Perímetro Semilibre que conformen la Combinación Tipológica es la del lindero Entre Medianeras o la altura máxima para la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) si el lindero no se encuentra consolidado.
- d6) Sobre esa altura, generando un volumen exento separado tres metros (3m) de la L.D.P. se puede alcanzar un plano límite de cuarenta y cinco metros (45m) según el inciso b.
- d7) Los Edificios de Perímetro Libre en parcelas flanqueadas por Edificios de Perímetro Libre existentes debe guardar una separación mínima de las L.D.P. de seis metros (6m).
- d8) La separación mínima entre cuerpos, siempre y cuando los mismos no estén enfrentados, es de cuatro metros (4m).
- d9) Capacidad constructiva en combinación tipológica de edificios yuxtapuestos: es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la tipología de perímetro se-milibre por la cantidad de pisos y de acuerdo a la altura máxima establecida, adicionando la capa-cidad constructiva que excede dicha altura máxima correspondiente a la banda edificable de la tipología de perímetro libre según d6) y d7), por la cantidad de pisos hasta alcanzar el plano límite establecido. Se puede adicionar además la capacidad constructiva correspondiente a los retiros admitidos para la tipología de perímetro semilibre por sobre la altura máxima de dicha tipología, únicamente en la superficie coincidente a la

separación exigida del edificio lindero al cual se adosa/rá. Corresponde a la sumatoria de las superficies edificables y deducibles, por encima de la cota de la parcela.

- d10) La aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 se da con las siguientes condiciones:
- Para el caso de combinación tipológica de edificios yuxtapuestos no se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso d9).
- Se considera superficie edificable a la que surge de restar un 20% a la capacidad constructiva establecida para la parcela según inciso d9).
- Son de aplicación las siguientes relaciones concurrentes:
  R = h / d, donde h = 45 m
  r = h'/d' = 5
  r''= 1,5
- En ningún caso se puede superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde esté ubicada la parcela.
- Para el caso de combinación tipológica de edificios aislados, para la aplicación de Perforación de Tangente previsto por el artículo 5.3.2 no se puede sobrepasar la capacidad constructiva máxima establecida en el inciso b).
- Se considera superficie edificable a la que surge de restar un 20% a la capacidad constructiva así establecida. La capacidad constructiva corresponde a la sumatoria de las superficies, por encima de la cota de la parcela.
- No se puede perforar la tangente en la tipología de perímetro semilibre y para el perímetro libre, son de aplicación los parámetros establecidos para dicha tipología en el inciso b) punto 2 y la restricción del inciso b) punto 4.

4 U84) Usos:
Usos Permitidos:
Zona1: Se admiten los usos del Área de Baja Mixtura 1 del Cuadro de Usos N° 3.3.
Zona 2: Se admiten los usos del Área de Media Mixtura 2 del Cuadro de Usos N° 3.3
Usos Requeridos: guarda y estacionamiento de vehículos, bicicletas, carga y descarga establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.

5 U84) Disposiciones especiales de articulación para el "Hotel Particulier 11 de Septiembre"
5.1. Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 53, Parcela 3.

5.1.1 Delimitación: Según Plano N° 5.7.77. a).

5.1.2 Parcelamiento: No se permite el englobamiento ni subdivisión parcelaria.

5.1.3 Disposiciones particulares:

a) Entre Medianeras: edificio con protección especial cautelar.

i) Área con valor patrimonial a conservar:

Altura Fija: coincidente con el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer nivel, aproximadamente ocho metros con noventa y cinco centímetros (8,95 m).

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 5.7.77. b) y c):

- Retiro de edificación: se debe respetar el retiro existente del edificio con protección con la siguiente distancia:

De la L.O.: dos metros con noventa y cinco centímetros (2,95 m).

- Línea límite de preservación de fondo: diecinueve metros con cinco centímetros (19,05 m) de la L.O., correspondiente al sector del inmueble a conservar.

ii) Ampliación por adición de volumen:

Altura Fija: coincidente con el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer nivel, aproximadamente ocho metros con noventa y cinco centímetros (8,95 m).

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 5.7.77. b) y c):

- A partir del límite del sector del inmueble a conservar hasta la Línea Interna de Basamento.
- Retiro lateral mínimo (dmin): tres metros (3 m) de la línea divisoria de parcela 2.

b) Perímetro Libre: ampliación con volumen sobre el edificio existente.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con diez centímetros (53,10 m) medidos desde la cota de la parcela.

Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 5.7.77. b) y c):

- Retiro de edificación:

- se debe materializar un retiro de diez metros (10 m) de la L.O. desde el nivel de piso terminado (NPT) de la azotea sobre el primer piso hasta el nivel superior subsiguiente.
- se debe materializar un retiro de la L.O. de seis metros con sesenta y cinco centímetros (6,65 m) por encima de una altura de diez metros con noventa centímetros (10,90 m). Se permite sobresalir con balcones sobre este Espacio Urbano hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

- Línea Interna de Basamento.
- Retiro lateral mínimo (dmin): tres metros (3 m) de la línea divisoria de la parcela 2 y de cuatro metros (4 m) de la parcela 4.

5.7.78. U85 Barrio de Caballito

1 U85) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y los Planos N° 5.7.78 a) y 5.7.78 b). Comprende cinco (5) zonas.

2 U85) Zona 1

2.1 U85) Carácter: Zona destinada al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada

2.2 U85) Delimitación: polígono comprendido entre las calles José Bonifacio, Emilio Mitre, avenida Pedro Goyena y calle Del Barco Centenera.

2.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo (1). Para las actividades productivas a desarrollarse en este distrito, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre Ciudad Productiva, el Consejo evaluará en cada caso la conveniencia o no de su localización.

2.4 U85) Tejido:

2.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

2.4.2 U85) Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 1

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = el que resulta de las normas de tejido

Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura once metros con sesenta centímetros (11,60 m) y con un plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60 m) 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 tres metros (3 m). En parcelas de esquina tres metros (3 m) y un metro (1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales. El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

b) Edificios de perímetro libre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R = h/d = 1

r = h'/d' = 1,5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = el que resulte de las normas de tejido

Retiro de frente mínimo: tres metros (3 m).

Altura máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de once metros con sesenta centímetros (11,60 m) y con un plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (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) 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.

2.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del Título 4 del Código Urbanístico.

3 U85) Zona 2

3.1 U85) Carácter: Zonas de carácter residencial con media intensidad de ocupación total. Se divide en tres (3) subzonas.

3.2 U85) Delimitación:

3.2.1 U85) Zona 2a: polígono delimitado por el eje de la calle Luis Viale desde su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Cucha Cucha, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a Luis Viale, acera par; hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Nicolás Repetto, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Avenida Gaona, acera impar; por ésta hasta la intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí y por ésta hasta el eje de la calle Luis Viale.

3.2.2 U85) Zona 2b: polígono delimitado desde eje de la calle José Juan Biedma desde su intersección con el eje de la calle Neuquén, por el eje de la calle José Juan Biedma hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas de la Avenida Gaona, acera par, por éste eje hasta la intersección con el eje de la calle Martín de Gainza, por éste hasta el eje de la calle Ampere, por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas de la Av. Honorio Pueyrredón, acera par, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Aranguren, por éste hasta el eje de la calle Rojas, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Planes, por éste hasta la intersección con el eje de la calle Nicasio Oroño, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Felipe Vallese ; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí, por éste hasta el eje de la calle Neuquén y por éste hasta el eje de la calle José Juan Biedma.

3.2.3 U85) Zona 2c: polígono delimitado por el eje de la calle Almirante F. J. Seguí, desde su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas de la calle Neuquén hasta su intersección con el eje de la calle Felipe Vallese, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Tte. Gral. Donato Álvarez, acera impar, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas de la calle Neuquén, acera par, y por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Almirante F. J. Seguí.

3.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A (2)

3.4 U85) Tejido:

3.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

3.4.2 U85) Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras: Cumplirá las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

   R = h/d = 2,4

   Altura máxima: diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) desde la cota de la parcela.

b) Edificios de perímetro libre: Únicamente en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) o un cuarto de manzana.

Plano límite horizontal: veintiún metros (21 m) a contar desde la cota de la parcela.

c) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales las de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

R= h/d = 2,4

r = h'/d' = 5

Altura máxima: diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m) y con un plano límite horizontal a trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m) 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. La L.F.I. coincidirá con L.I.B.

f) Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del treinta por ciento (30%) ocupable en el centro libre de manzana

3.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.
Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

4 U85) Zona 3

4.1 U85) Carácter: Son zonas de carácter residencial, con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos. Se divide en dos (2) subzonas.

4.2 U85) Delimitación:

4.2.1 U85) Zona 3a: polígono comprendido desde la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Acoyte, acera impar y la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Ambrosetti; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Arturo Jauretche; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Eleodoro Lobos; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Eduardo Acevedo; por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Avellaneda; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Acoyte, acera impar, y por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Díaz Vélez, acera par.

4.2.2 U85) Zona 3b: polígono comprendido por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Galicia, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera par; por ésta hasta el eje de la calle Luis Viale, por éste hasta el eje de la calle Cucha Cucha; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par, por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera impar; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Galicia; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par y por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera par.

4.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B (3)

4.4 U85) Tejido:

4.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

4.4.2 U85) Disposiciones particulares:

a) Edificios entre medianeras: Cumplirá las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:
   R = h/d = 2,4
   Altura máxima: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de dos metros (2 m) desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve metros (9 m) y con un plano límite horizontal a doce metros (12 m) desde la cota de la parcela.
   Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.
b) Edificios de perímetro libre Únicamente en parcelas mayores de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) o un cuarto de manzana.
   Plano límite horizontal: dieciocho metros (18 m) a contar desde la cota de la parcela.
c) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo a:

r = h'/d' = 5

Altura máxima: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde L.O. y por debajo de un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de nueve metros (9 m) y con un plano límite horizontal a doce metros (12 m) 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. La L.F.I. coincidirá con la L.I.B.

f) Se permiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50m del terreno natural dentro del treinta por ciento (30%) ocupable en el centro libre de manzana

4.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.

4.6 U85) Urbanización Especial

4.6.1 U85) Circunscripción 7, Sección 045, Manzana 107, Parcela 039b

4.6.1.1 U85) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.78 c)

4.6.1.2 U85) Parcelamiento: La presente norma no es extensiva para el caso de nuevos englobamientos parcelarios. No se admite subdivisión.

4.6.1.3 U85) Tipología Edilicia: Se permite edificio entre medianeras y de perímetro libre.

Disposiciones particulares

a) Tipología Entre Medianeras

Tejido:

Altura máxima: trece metros (13 m).

No será de aplicación el artículo 6.3 Perfil Edificable del Título 6.

Área edificable: se encuentra limitada por la L.O. y la Línea de Frente Interno coincidente con la Línea Interna de Basamento, según se grafica en Plano Nº 5.7.78 d).

b) Tipología de Perímetro Libre

Tejido:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre, con la particularidad descripta en el apartado 4.6.1.3 U85), inciso c).

Plano Límite: treinta y cuatro (34) metros.

Área edificable: está limitada por según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 5.7.78 d).

- La Línea Oficial (L.O.)

- Retiro lateral: La separación lateral de la línea divisoria de parcela y del edificio existente, de seis metros (6 m) de distancia mínima (dmin).
- Línea de Frente Interno coincidente con la Línea Interna de Basamento

c) Ampliación en relación al volumen del edificio existente en la misma parcela.
Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras del edificio existente se permite la ampliación desarrollando un volumen hasta alcanzar los veintitrés metros (23 m) de altura en coincidencia con el retiro de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) de la L.O. de dicho edificio, con una profundidad máxima de seis metros (6 m), según se grafica en Plano Nº 5.7.78 d).

4.6.1.4 U85) Usos del Suelo: Los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos B (3).

5 U85) Zona 4

5.1 U85) Carácter: Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial.

5.2 U85) Delimitación: desde la intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera par, con el eje de la calle José Juan Biedma; hasta el eje de la Av. Gaona, por éste hasta su intersección con el eje de la calle Almirante J. Seguí; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Dr. Nicolás Repetto, acera par; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Luis Viale, acera impar; por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cucha Cucha, acera impar, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Galicia, por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Pujol, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. San Martín, acera par; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Beláustegui; por éste hasta el eje de la calle Cucha Cucha; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Tres Arroyos, acera impar; por éste hasta su intersección con el eje de la calle Dr. Nicolás Repetto; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Galicia, acera impar; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Gral. Manuel A. Rodríguez; por éste hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cnel. Apolinario Figueroa, acera impar; por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Honorio Pueyrredón, acera impar; por ésta hasta el eje de la calle Mahatma Gandhi hasta su intersección con el eje de la

calle Valentín Virasoro, por éste hasta el eje de la calle Franklin; por éste hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Honorio Pueyrredón, acera par; hasta el eje de la calle Ampere y por éste hasta el eje de la calle Martín de Gainza hasta la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Gaona, acera par hasta su intersección con el eje de la calle José Juan Biedma.

5.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4)

5.4 U85) Tejido:

5.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre de altura limitada.

5.4.2 U85) Disposiciones particulares:

a) Basamento Altura máxima: cinco metros (5 m) 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.

b) Edificios entre medianeras: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con:
Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = quince metros (15 m)
R = h/d = 2,4
Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)
R = h/d = 2
Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico.

c) Edificios de perímetro libre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con:
Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = quince metros (15 m)
R = h/d = 3
r = h'/d' = 5
Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50m): Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)
R = h/d = 2,4
r = h'/d' = 5

d) Edificios de perímetro semilibre: Cumplirá con las disposiciones generales de tejido para las Áreas de Urbanización Determinada de acuerdo con: Altura máxima de fachada:
Avenidas o calles de ancho menor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima= quince metros (15 m)
R = h/d = 2,4
r = h'/d' = 5
Avenidas o calles de ancho igual o mayor a diecisiete metros con cincuenta centímetros (17,50 m): Altura máxima = veinticuatro metros (24 m)
R = h/d = 2
r = h'/d' = 5

e) F.O.S.: El que resulte de la aplicación de las normas de tejido

5.5 U85) Parcelamiento: se rige por las normas del TITULO IV del Código Urbanístico.

6 U85) Zona 5

6.1 U85) 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.

6.2 U85) Delimitación: Delimitado por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia desde su intersección con el eje de la calle Puán hasta su intersección con el eje de la calle Hortiguera; por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Juan Bautista Alberdi; por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Puán y por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la Av. Rivadavia

6.3 U85) Usos del Suelo: Los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A (2)

6.4 U85) Tejido:

6.4.1 U85) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras.
Relaciones:
R = h/d = 1
r = h'/d' = 1,5

Altura máxima: será de nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela Se permite sobrepasar el plano de altura máxima permitida hasta un plano límite a doce metros (12 m) de altura, siempre que dicha construcción esté retirada como mínimo dos metros (2 m) del plano de la fachada y por debajo de un plano inclinado a sesenta grados (60°) con respecto al plano horizontal.
En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de las cubiertas, no deberá sobrepasar los doce metros (12 m).
Por sobre el plano límite podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos.
F.O.T. Máximo = 1
F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido.
Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, de terreno absorbente. No más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.
No se admiten retiros de frente
El propietario podrá optar por las líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

6.5 U85) Marquesinas: No se permite la instalación de marquesinas en las fachadas y muros exteriores visibles desde la vía pública.

6.6 U85) Parcelamiento: Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

7 U85) Vías de ancho reducido: Altura máxima y Plano Límite: Las edificaciones en todas las parcelas de las manzanas, en las cuales al menos uno de sus lados sea frentista a una vía de ancho igual o menor a trece metros (13 m), tendrán una altura máxima y un plano de límite igual al correspondiente a las parcelas frentistas a la calle de ancho reducido.
Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico

5.7.79. U86
1 U86) Delimitación: Según Plano N°5.7.79 a)

2 U86) Carácter: Predio destinado a la localización de equipamiento de escala urbana -metropolitana, para el desarrollo de usos mixtos, culturales, recreativos y terciarios, todos ellos integrados a los nuevos espacios públicos.

3 U86) Subdivisión y Fraccionamiento: Es de aplicación lo establecido en el Titulo IV y los Artículos 4.1, y 4.2 de este Código. Se admite la subdivisión parcelaria de una superficie equivalente al 35% de la superficie total del predio graficado en el Plano N° 5.7.79 a).

4 U86) Disposiciones para la Conformación del Espacio Público
El 65% de la totalidad de la superficie, deberá constituirse como espacio público. El mismo podrá desarrollarse en diferentes niveles, con el objeto de vincular los espacios verdes con las distintas cotas de las futuras edificaciones de las áreas comerciales. Se deberá asegurar la accesibilidad y la conectividad del predio con el entorno circundante a través de las sesiones previstas en el Artículos 4.1, y 4.2, la puesta en valor del Pabellón del Centenario, Ley 4165, y la realización de las obras necesarias que garanticen la integración urbana y paisajística del conjunto.

4 U86) Tipología Edilicia: Se admiten basamentos, edificios de perímetro libre, edificios de perímetro semilibre de altura limitada y sus combinaciones tipológicas.

5 U86). Disposiciones Particulares

5.1 U86). Capacidad Constructiva

Superficie Fracción C Mz 68 S 23	Superficie a Subdividir	Superficie Edificable Máxima
44.766,32 m2	15.668,21 m2	75.000m2

5.2 U86). Altura Máxima: veintiún metros (21m), a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General de Registro, Obras y Catastro. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos metros (2 m) de L.0 /LE. con una altura máxima de tres metros (3 m).
Por encima de dicho nivel, se podrá construir otro nivel, retirándose cuatro metros (4 m) de la LO/LE, sin sobrepasar un plano límite trazado a siete metros (7m) de la altura máxima de la fachada, en este nivel sólo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

5.3 U86). Retiros Obligatorios: diez metros (10m) desde L.O. desde las Avenidas Cerviño e Intendente Bullrich respectivamente.

5.4 U86). Techos Verdes: Las terrazas de los edificios sean accesibles o no, deberán cumplir con las especificaciones establecidas en el Código de la Edificación para generar Techos Verdes.

6 U86). Usos

6.1 U86). Usos permitidos: Se admitirán los usos permitidos en las siguientes Categorías correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3:

- Residencial
- Comercial. Excepto los rubros: “Mercado”, “Gas envasado”, “Gas envasado, distribución hasta 100kgs”, “Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales”, “Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores”, “Vivero”, “Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos”, “Pinturería ”, “Local de venta de animales domésticos” y “Local de venta de productos perecederos” y las Descripciones: “Comercio mayorista con deposito” y “Comercio mayorista depósito-Art. 3.12.5.a)”.
- Servicios. Excepto la Descripción “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”.
- Alojamiento.
- Diversiones públicas, cultura, culto y recreación. Excepto las Descripciones “Locales de lectura”, “Locales deportivos”, “Locales de fiesta”, “Locales de diversión”, “Locales de juego” y “Locales de culto”.
- Residencial
- Supermercado Total.

No se admite la Categoría Depósito y usos industriales.

6.2 U86). Usos requeridos: Guarda y Estacionamiento de Vehículos y Carga y Descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos para el uso, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.

6.3 U86). Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de las parcelas resultantes del fraccionamiento, correspondiente al 35% de la superficie del predio establecido en el punto 3, con un subsuelo comercial habitable hasta la cota - 4.00m, y bajo esta cota subsuelos de estacionamiento, y realizar las obras de ralentización que aconseje un estudio de detalle. No se admitirán estacionamientos en el nivel +/- 0.0C, salvo los de cortesía. En el cómputo de la capacidad constructiva no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga, la mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta, la totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio, cajas de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación, tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las

instalaciones en general, salas de máquinas, pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.

5.7.80 U87 Ámbito Gigena.

1 U87) Delimitación: Fracción A, Manzana 136D, Sección 21, Circunscripción 18.

2 U87) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se podrá sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso.

3 U87) Perfil Edificable: Altura máxima 9,30 m. En el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la terraza del edificio existente, se admite un incremento de hasta cuatro (4) metros por sobre la altura máxima, en uno o más volúmenes retirados, con una separación de tres (3) metros mínimos de la línea de fachada.

4 U87) Retiros de Frente: Se mantendrán los retiros existentes sobre las Avenidas del Libertador, Dorrego y la calle Cnel. Marcelino Freyre, los cuales deberán estar parquizados.

5 U87) Techos Verdes: La terraza del edificio existente deberá materializarse como techo verde según las especificaciones establecidas en la normativa de edificación.

6 U87) Usos Permitidos

- Comercio Minorista, excepto locales de venta de materiales de construcción clases II y III, Pinturerías, local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos, Vivero.
- Alimentación en General y gastronomía.
- Playa de Estacionamiento. Garage.
- Locales deportivos: Gimnasio. Excepto: Club deportivo, Club Social, cultural y deportivo, Cancha de tenis, Frontón con raqueta, Paddle, Squash y Práctica de Golf, Natatorio, Tiro, polígono, club deportivo con instalaciones al aire libre, canchas de golf, fútbol 5 y minifútbol.
- Locales de lectura.
- Servicios Públicos
- Locales de representación o exhibición. Cines, Teatros, Auditorio, Galerías de Arte, Museos, etc.
- Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas, Oficina comercial. Oficina consultora.

No se admitirá la afectación de la totalidad de la parcela a los rubros "Playa de Estacionamiento/Garage".

La autoridad competente se encuentra facultada a otorgar la/s habilitaciones del inmueble identificado en el Anexo I, individualmente o en su conjunto, contemplando los usos establecidos en el presente Anexo.

El Consejo del Plan Urbano Ambiental asimilará, a requerimiento del Organismo Competente, las restricciones que condicionan los usos permitidos y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga en el edificio existente, según la categorización de impacto ambiental, Ley 123 (texto consolidado por la Ley 5666) y modificatorias.

7 U87) Disposiciones Particulares La Autoridad de Aplicación y los organismos competentes evaluarán las propuestas de localización, usos, señalización y publicidad de modo que las mismas no alteren, vulneren o modifiquen la calidad paisajístico-ambiental y el espacio público, y responderán a las siguientes disposiciones particulares:

a. Los cerramientos de los locales para el desarrollo de los usos admitidos, deberán situarse como mínimo a cincuenta (50) centímetros de la Línea de Edificación.
b. Los proyectos de iluminación se basarán en la unidad de composición cromática y deberán ser evaluados por la Autoridad de Aplicación.
c. Publicidad: En la fachada de los locales solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el diez por ciento (10%) de la superficie total de la misma. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento, en los retiros existentes, por fuera de la línea de edificación.
d. Toldos: Su diseño acompañará el ritmo y la modulación de los vanos del frente de los locales. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo, sin faldones laterales, ni anuncios publicitarios de ningún tipo.

8. U87) Requerimientos Constructivos

Para la reformulación del edificio existente, son de aplicación los establecidos en el Código de Edificación, respecto de Locales, Iluminación y Ventilación, Medios de Salida, Protección contra Incendios, Servicios de Salubridad, e Instalaciones Complementarias, vigentes al momento de la solicitud del permiso de obra.

A nivel de la acera, la fachada deberá tratarse de forma tal que resulte permeable y se integre con el paisaje urbano, no admitiéndose envolventes que se conformen como volúmenes opacos.

9 U87) Observaciones

Se admite la demolición parcial, para el incremento de los espacios libres en la parcela con el objeto de aportar a la valorización paisajística del Parque 3 de Febrero en tanto que no afecte la

conformación integral del edificio existente. La propuesta deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación.

Podrán mantenerse los espacios de estacionamiento localizados en la terraza del edificio existente, hasta tanto se la materialice como techo verde.

5.7.81 U88.

1 U88) Delimitación y zonificación: El Área queda delimitada por las Planchetas de Edificabilidad y Usos y el Plano Nº *5.7.81*.

2 U88) Morfología edilicia: Volumen exento consolidado sobre las L.O.

Disposiciones particulares

a. Plano límite: treinta y siete metros con sesenta centímetros (37,60 m) medidos sobre cota de parcela, determinada por el Organismo Competente. Por encima del Plano Límite solamente será de aplicación el artículo 6.3.1. del Título 6 del Código Urbanístico.
b. F.O.S.: se admite ocupación total.
c. Capacidad constructiva total sobre cota de parcela: 51.756 m2.
d. Superficie edificable sobre cota de parcela: 40.928 m2.

3 U88) Usos:

a. Permitidos:
   Se admitirán los usos que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Media Mixtura A (2) del Código Urbanístico.
   Asimismo, se permiten los Usos Locales Comerciales minoristas, Gimnasio, Oficina Comercial/consultora y Espacios de trabajo colaborativos sin límite de superficie.
b. Requeridos: guarda y estacionamiento vehicular, bicicletas, carga y descarga en subsuelo, de acuerdo a los requerimientos de la actividad, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico.

5.7.82 U89) Barrio Parque General Belgrano.

1 U U89) Delimitación: La zona se halla delimitada por las Avenidas del Libertador, Guillermo Udaondo, Presidente Figueroa Alcorta, y las calles Sáenz Valiente, deslinde entre las líneas divisorias de fondo y lateral de las parcelas frentistas a la calle Sargento Eduardo Romero y Monroe; hasta su intersección con el eje de la calle Monroe hasta su intersección con la Avenida Del Libertador.

2 U89) Carácter: zona destinada a la localización de vivienda individual y colectiva.

3 U89) Tipología edilicia: se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre con altura limitada.

4 U89) Parcelamiento: No se admite el englobamiento de parcelas.

5 U89) Morfología:

Se rige por las siguientes normas y por el Título 6 de este Código en todo lo que no se oponga:

a) Plano Límite: nueve metros (9.00m), a contar desde la cota de la parcela. Por encima de dicho nivel no se permiten espacios habitables.
No es de aplicación el Art. 6.5.5 Completamiento de Tejido o Edificabilidad de este Código.

a.1) Casos especiales: Las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta tienen una altura máxima de catorce metros con sesenta centímetros (14,60 m) en una franja edificable de trece metros (13 m) a contar desde la L.O.
Por detrás de dicha franja se puede alcanzar una altura de nueve metros (9 m).

b) Altura de Planta Baja Mínima: dos metros con sesenta centímetros (2,60m), la cual no podrá tener una cota inferior a cero con excepción de rampas vehiculares y escaleras. No se admiten hundimientos del nivel de Planta Baja.

c) Área edificable: se encuentra limitada por la L.R.O. y la L.F.I.
En parcelas intermedias el retiro es de tres metros (3 m) respecto de la L.O.
En parcelas de esquina el retiro es de tres metros (3 m) y un metro (1 m) desde las respectivas Líneas Oficiales; el propietario puede determinar la L.O. respecto de la cual efectuará cada uno de los retiros.
Se debe materializar sobre la totalidad del frente de la parcela incorporando tratamiento paisajístico y suelo absorbente, con predominancia de material vegetal.
En ningún caso puede alcanzar la Línea de Edificación (L.E.) lindera en el supuesto que esta invada el retiro de frente mínimo.
No se permiten salientes sobre el contrafrente

c.1) Las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta se encuentran limitadas por la L.O. y la L.F.I.
Si la distancia entre la L.F.I. y la Línea Divisoria de Fondo de Parcela es menor a seis metros (6 m), la línea de edificación de contrafrente debe conformar un retiro mínimo de seis metros (6 m) de la Línea Divisoria de Fondo de Parcela.

d) Cercos: Sobre Línea Oficial sólo se permite ejecutar parapetos ciegos hasta una altura de cuarenta centímetros (0,40 m). Por sobre este muro puede materializarse rejas hasta una altura de 2,60 metros, de barrotes distanciados, debiendo visualizarse desde la vereda el frente de la edificación y espacio libre de retiro. En ningún caso, el cerramiento puede complementarse con construcciones, techados o aleros internos que cubran el retiro, total o parcialmente, a efectos de preservar el espacio de retiro de frente.

e) Subsuelo: Entre la L.O. y la L.I.B. se puede edificar un subsuelo de profundidad máxima de tres metros (3,00m) exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamiento según el destino del edificio y/o instalaciones, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana.

6 U89) Usos:

Se permiten los siguientes usos de suelo con las restricciones que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N°3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1):

9.1 Vivienda Individual

9.2 Vivienda Colectiva

6.1.8 Estudio profesional (anexo a vivienda)

6.5.5 Policía (comisaria)

5.1.1 Consultorio veterinario

5.1.2 Consultorio profesional (anexo a vivienda)

3.1.1 Jardín Maternal gestión estatal

2.2.1 Biblioteca local

En las parcelas frentistas a la Av. Figueroa Alcorta, se permiten los siguientes rubros del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3:

1.8.1. Herboristería,

1.8.2. Farmacia,

1.8.3. Local de venta de papeles pintados/alfombras/artículos de decoración.

1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte.

1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería.

1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios.

1.8.12. Tabaquería, cigarrería.

1.8.13. Cerrajería.

1.8.14. Óptica y fotografía,

1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos.

1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos,

1.8.18. Relojería y joyería,

1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia.

1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta).

1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico.

2.1.6. Museo Clase I. Permanentes y temporarias.

2.1.7. Museo Clase II. Condicionado por el inmueble.

2.1.8. Galería de arte.

6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes

9.1 Vivienda individual

9.2 Vivienda colectiva

En las parcelas frentistas a la Av. Udaondo y a la Av. Del Libertador, se permiten los usos del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo (2) del Cuadro de Usos N° 3.3.

En el caso de parcelas pasantes con frente a Avenida no se admiten actividades comerciales de su Área de Mixtura de Usos del Suelo sobre el área edificable correspondiente al otro Área de Mixtura de Usos del Suelo.

No es de aplicación el artículo 5.1.1 del apartado de Áreas de Urbanización Determinada.

Los locales comerciales localizados en parcelas de esquina con frente a avenida y calle interior, tendrán acceso únicamente sobre la avenida.

No se admiten servidumbres administrativas entre parcelas, con el objeto de unificar superficie de usos y actividades comerciales, públicas y/o de estacionamientos.

Dentro de la U89 no se admiten servidumbres.

7 U89) El Organismo Competente, previo a cualquier acto administrativo, debe requerir al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

6. ÁREAS DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL

6.1. Las Áreas de Desarrollo Urbano Especial se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas generales del presente Código en todo lo que no se opongan a su normativa específica.

6.2.1 DUE1. Área de Desarrollo Urbano Especial "Av. San Juan 2502 Esq. Alberti"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 8, Sección 22, Manzana 58, Parcelas 1d y 2a 1 DUE1) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.1.

2 DUE1) Parcelamiento: La presente norma solo resulta aplicable a la parcela que surja del englobamiento de las parcelas 1d y 2a. La presente norma no es extensiva para el caso de englobamiento parcelario distinto al mencionado.

3 DUE1) Morfología:

3.1 DUE1) Tipología edilicia: Se permite Entre Medianeras y Perímetro Libre.

3.1.1 DUE1) Tipología Entre Medianeras:

La altura y el perfil edificable están determinados sobre las L.O. de acuerdo a los artículos 6.2.1, 6.2.2 y 6.3., inciso a) para Corredores Altos (C.A.) y Corredores Medios (C.M.) del Título 6, según el frente. No resulta de aplicación el artículo 6.4.6, inciso b).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.1:

- Las Líneas Oficiales de la av. San Juan y la calle Alberti.
- Las Líneas de Frente Interno coincidentes con las Líneas Internas de Basamento.
- Retiro frente en Planta Baja: sobre av. San Juan se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público.

3.1.2 DUE1) Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: setenta y cuatro metros con sesenta centímetros (74,60 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.1:

- Retiros de frente: Sobre av. San Juan y la calle Alberti, retiro de tres metros (3 m) mínimos medidos desde las L.O., y desde una altura de treinta y seis metros con ochenta centímetros (36,80 m) medidos desde la cota de la parcela.
- Retiro lateral: Las separaciones laterales de las L.D.P. se conforman con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

4 DUE1) Capacidad Constructiva: diecinueve mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (19.455 m2).

5 DUE1) Usos del Suelo:
Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos 4, con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.
Se debe generar fachadas activas localizando comercios/servicios con frente a las vías públicas.

6 DUE1) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

6.2.2 DUE2. Área de Desarrollo Urbano Especial "Amenábar 1501/1513 Esq. Olaguer y Feliú 2583/2595"
Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 37, Manzana 146, Parcela 18ª 1 DUE2) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 6.2.2 a).

2 DUE2) Parcelamiento: No se admite el englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE2) Morfología:

3.1 DUE2) Tipología Edilicia: Se permite Entre Medianeras, Perímetro Semilibre y Perímetro Libre.

3.1.1 DUE2) Tipología Entre Medianeras:
Sobre la calle Virrey Olaguer y Feliú:
Altura máxima: Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.).
Perfil edificable: de acuerdo al artículo 6.3. inciso a).
Sobre la calle Amenábar:
Altura de fachada: según altura sobre L.E. del edificio lindero consolidado.

Perfil edificable: no aplica.

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.2 b)

- Línea Oficial de la calle Virrey Olaguer y Feliú.
- Líneas de Edificación sobre la calle Amenábar según artículo 6.4.1.2., inciso b) y retiros de edificación.
- Líneas Divisorias de Parcela.
- Retiros laterales y de fondo de acuerdo a artículo 6.4.2.3, inciso c).
- Retiros de edificación: se deben materializar los siguientes retiros:

- De L.O. de calle Amenábar:
  - Nivel 0,00 m. a 3º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m), en todo el frente.
  - 4º a 7º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m) desde L.D.P hasta un mínimo de seis metros (6 m) sobre el frente.
  - 4º a 7º piso: cuatro metros con veinte centímetros (4,20 m) desde L.O. de la calle Olaguer y Feliú hasta un mínimo de cuatro metros (4m.) sobre el frente.
- De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
  - Nivel 0,00 m. hasta nivel sobre 2º piso: cuatro metros (4m) desde intersección de la prolongación de las L.O. hasta una distancia de diecisiete metros con treinta centímetros (17,30m)

3.1.2 DUE2) Tipología de Perimetro Semilibre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro semilibre.

Plano Límite: veintiocho metros con cuarenta centímetros (28,40 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.2 b)

- Retiros de edificación: se deben materializar los siguientes retiros:

- De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
  - 8º y 9º piso: cuatro metros (4 m), en todo el frente.
- Retiro lateral: Separación lateral de la L.D.P. paralela a la calle Virrey Olaguer y Feliú se conforma con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

3.1.3 DUE2) Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la altura máxima de la tipología de perímetro semilibre se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con ochenta centímetros (53,80 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.2 b)

- Retiro de edificación: se debe materializar el siguiente retiro:
- De L.O. de calle Virrey Olaguer y Feliú:
  - 10º piso: cuatro metros (4 m), en todo el frente.
- Retiro lateral: Las separaciones laterales de las L.D.P. se conforman con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

4 DUE2) Usos del Suelo:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se debe generar fachadas activas localizando comercios y/o servicios con frente a las vías públicas.

5 DUE2) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

6.2.3 DUE3. Área de Desarrollo Urbano Especial "Av. Diaz Velez 5476/96 Esq. V. Virasoro 1009 Esq. Franklin 731/741"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 7, Sección 45, Manzana 64, Parcelas 2a, 2b y 3a

1 DUE3) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 6.2.3

2 DUE3) Parcelamiento: La presente norma solo resulta aplicable a la parcela que surja del englobamiento de las parcelas 2a, 2b y 3a. La presente norma no es extensiva para el caso de englobamiento parcelario distinto al mencionado.

3 DUE3) Morfología:

3.1 DUE3) Tipología edilicia: Se permite Entre Medianeras y Perímetro Libre.

3.1.1 DUE3) Tipología Entre Medianeras:

La altura está determinada sobre las L.O. de acuerdo al artículo 6.2.3 para Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6.

Por encima de dicha altura, se podrá materializar el perfil edificable de acuerdo al artículo 6.3., inciso a) en un desarrollo de seis metros (6 m) de frente desde la línea divisoria con la parcela.

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.3

- Las L.O., las L.O.E y la L.D.P.
- Retiro de edificación: se debe materializar un retiro de la edificación desde la cota de la parcela hasta una altura de cinco metros con ochenta centímetros (5,80 m) con las siguientes distancias desde las L.O. y L.O.E.:

- De la L.O. de Av. Díaz Vélez: mínimo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m).
- De las L.O. de calles Virasoro y Franklin: mínimo de dos metros con ochenta centímetros (2,80m).
- De la L.O.E. de la Av. Díaz Vélez y calle Virasoro: nueve metros con cincuenta centímetros (9,50 m).

Los retiros así conformados serán continuos en todo el perímetro de la parcela.

3.1.2 DUE3) Tipología de Perímetro Libre

Por sobre la altura máxima de la tipología de entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

Plano Límite: cincuenta y tres metros con sesenta centímetros (53,60 m).

Área edificable: se encuentra limitada según lo establecido en los apartados subsiguientes y según se grafica en Plano Nº 6.2.3:

- Retiro de frente: de las L.O. y la L.O.E según Plano Nº 6.2.3
- Retiro lateral: la separación lateral de la L.D.P. se conforma con una distancia mínima (dmin) de seis metros (6 m.), no permitiendo salientes sobre este espacio urbano.

4 DUE3) Usos del Suelo:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.

Se debe generar fachadas activas localizando comercios y/o servicios con frente a las vías públicas.

5 DUE3) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar en demasía los requerimientos del artículo 7.2.8.3.2. del Título 7.

6 DUE3) Espacio de uso público: Se deberá destinar a uso público una superficie mínima semicu bierta de 240 m2. de acuerdo a los retiros establecidos en el apartado 3.1.1.

6.2.4 DUE4. Área de Desarrollo Urbano Especial "Lafinur 3126/3158"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 018, Sección 021, Manzana 066, Parcela 034a

1 DUE4) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.4. a)

2 DUE4) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE4) Morfología:

3.1 DUE4) Tipología Edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras y Perímetro Libre en combinación tipológica.

3.1.1 DUE4) Tipología Entre Medianeras:

a) Altura máxima: la correspondiente a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del artículo 6.2.3. del Título 6.

b) Perfil Edificable: de conformidad al artículo 6.3 inciso a) para Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 del presente Código.

c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.4. b):

- La Línea Oficial (L.O.).
- La Línea de Frente Interno (L.F.I.).
- Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 6.4.2.3 inciso c).

d) Retiro de Frente: se permite el retiro parcial siempre que se llegue a las Líneas Divisorias de Parcelas con la edificación sobre la L.O.

3.1.2 DUE4) Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología de Entre Medianeras se debe desarrollar un volumen en perímetro libre.

a) Plano Límite: la tipología debe desarrollarse en único volumen con diferentes alturas:

- Sección a: cuarenta y nueve metros con noventa centímetros (49,90 m) desde cota de la parcela.
- Sección b: sesenta metros con treinta centímetros (60,30 m) desde cota de la parcela.

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.4. b):

- La Línea Oficial (L.O.) y/o Línea de Edificación (L.E.) retirada de la L.O.
- Línea de Frente Interno (L.F.I.)
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.

c) Retiro de Frente: se permite el retiro de la edificación de la L.O.

4 DUE4) Capacidad Constructiva: diecisiete mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados (17.497 m2).

5 DUE4) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2), con los correspondientes requerimientos de estacionamiento Vehicular, para Bicicletas y Espacios de carga y descarga.
Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6 DUE4) Compromiso ambiental: deberá destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde y a vegetación nativa para cumplimentar en demasía los requerimientos de los artículos 7.2.8.3.2. y 7.2.8.3.3. del Título 7.

6.2.5 DUE5. Área de Desarrollo Urbano Especial "Av. Corrientes 5761 Esquina Av. Juan B. Justo 2572"
Nomenclatura Catastral: Circunscripción 018, Sección 031, Manzana 008, Parcela 005a
1 DUE5) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.5 a).

2 DUE5) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE5) Morfología:

3.1 DUE5) Tipología edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras, Perímetro Semilibre y Perímetro Libre, en combinación tipológica.

3.1.1 DUE5) Tipología Entre Medianeras:

a) Altura máxima: Veintiocho metros con setenta centímetros (28,70 m) con una altura de Planta Baja mínima de seis metros (6 m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8 m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras.

b) Perfil edificable: no es de aplicación.

c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.5 b) y c):

- Las Líneas Oficiales y/o Líneas de Edificación según retiros.
- Líneas Divisorias de Parcela.
- Líneas Internas de Basamento en Planta Baja: desde prolongación virtual de la línea divisoria con la parcela 4 hasta el encuentro con la Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Juan B. Justo y por esta hasta la Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Corrientes.
- Retiros de edificación:

○ Retiros de frente:

- en Planta Baja:

- sobre Av. Corrientes se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público en un mínimo de tres metros (3 m), hasta altura bajo losa de N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m) y a una distancia mínima de seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 9.
- sobre Av. Juan B. Justo se admite un retiro de la edificación de la L.O. ampliando la acera de uso público en un metro (1 m), hasta altura bajo losa de N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).

- sobre Planta Baja:

- sobre Av. Corrientes se admite un retiro de la edificación de la L.O. en un mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m) hasta una altura bajo losa de N.P.T. treinta metros con noventa centímetros (30,90 m) y a una distancia mínima de seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 9.

○ Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): - sobre Planta Baja:

- seis metros (6 m) en correspondencia con el área descubierta de la parcela 9, desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).
- cuatro metros (4 m), en correspondencia con el área descubierta de fondo de la parcela 4, desde una altura N.P.T. seis metros con quince centímetros (6,15 m).

○ Enfrentamiento de áreas descubiertas: se debe enfrentar el patio lindero de la parcela 4 con un área descubierta de dimensiones similares en ancho y profundidad, no pudiendo ser el ancho menor a cuatro metros (4 m).

3.1.2 DUE5) Tipología de Perimetro Semilibre:

Por sobre la tipología de entre medianeras se debe desarrollar un volumen de perímetro semilibre, apoyado sobre línea divisoria de la parcela 9.

a) Altura máxima: treinta y seis metros con cuarenta centímetros (36,40 m) desde la cota de parcela.

b) Perfil edificable: por sobre la altura máxima, debe construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de la L.O. con una altura máxima de dos metros con ochenta centímetros (2,80m). Por encima de dicho nivel, debe construir un nivel, retirándose cuatro metros (4m) de la L.O. sin sobrepasar un plano trazado a cinco metros con sesenta centímetros (5,60 m) de la altura máxima.

c) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.5 b) y c):

- Líneas Oficiales de las Av. Corrientes y Av. Juan B. Justo.
- Línea de fachada de contrafrente paralela a Av. Corrientes: coincidente con el primer cuerpo del edificio lindero. Luego debe separarse seis metros (6 m) hasta alcanzar el retiro de la línea divisoria de la parcela 4.
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde parcela 4, no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.

3.1.3 DUE5) Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología de perímetro semilibre se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

a) Plano Límite: setenta y dos metros con quince centímetros (72,15 m) desde la cota de la parcela.

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.5 b) y c):

- Las Líneas Oficiales (L.O.)
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde parcela 4 y 9, no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano.

4 DUE5) Capacidad Constructiva: dieciséis mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados (16.543 m2).

5 DUE5) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).

Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6.2.6 DUE6. Área de Desarrollo Urbano Especial "Av. Del Libertador 5723/47 Esquina La Pampa 1437/41"

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 25, Manzana 67, Parcela 015d 1 DUE6) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.6. a).

2 DUE6) Parcelamiento: No se permite englobamiento ni subdivisión parcelaria.

3 DUE6) Morfología:

3.1 DUE6) Tipología edilicia: Se permiten edificios Entre Medianeras y Perímetro Semilibre en combinación tipológica.

3.1.1 DUE6) Tipología Entre Medianeras:

a) Altura máxima: diecinueve metros con cincuenta y cuatro centímetros (19,54 m) desde la cota de la parcela.

b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, se puede construir un nivel retirado mínimo a dos metros (2m) de la L.O. con una altura máxima de tres metros con veinticuatro centímetros (3,24 m). Por encima de dicho nivel, se pueden construir dos niveles, retirándose mínimo a cuatro metros (4m) de la L.O. y de la L.F.I. sin sobrepasar un plano trazado a nueve metros con setenta y dos centímetros (9,72 m) de la altura máxima. Dicho perfil se debe materializar en un desarrollo mínimo de veintinueve metros con treinta centímetros (29,30 m) de frente desde la línea divisoria con la parcela 18b.

Por encima de dicho nivel, resulta de aplicación el artículo 6.3.1.

La altura alcanzada por aplicación del perfil edificable descripto, de veintinueve metros con veintiséis centímetros (29,26 m), se podrá desarrollar sobre toda la L.O. de la Av. Del libertador y sobre la calle La Pampa hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno perpendicular a la misma.

c) Área edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.6. b) y d):

- Para todos los niveles:
  - Líneas Oficiales y/o perfiles edificables correspondientes.
- Nivel Planta Baja:
  - Línea de contrafrente paralela a Av. Del Libertador a treinta y siete metros con setenta centímetros (37,70 m).
  - Línea Interna de Basamento paralela a la calle La Pampa.
- Nivel 1º a 3º:
  - Líneas Internas de Basamento.
- Nivel 4º a 6º:
  - Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Del Libertador.
  - Línea de Frente Interno paralela a la calle La Pampa.
- Nivel 7º y 8º:

- Línea Interna de Basamento paralela a la Av. Del Libertador.
- Línea de contrafrente paralela a la calle La Pampa a veinticuatro metros con treinta centímetros (24,30 m).

3.1.2 DUE6) Tipología Perímetro Semilibre:

Por sobre la tipología entre medianeras se debe desarrollar un volumen de perímetro semilibre, apoyado sobre la línea divisoria con la parcela 14b.

a) Altura máxima: cuarenta y ocho metros con setenta centímetros (48,70 m) desde la cota de parcela, sobre Av. Del Libertador.

La altura máxima puede llevarse sobre la Línea Oficial de la calle transversal hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno correspondiente a la Av. Del Libertador.

b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, se puede construir un nivel, con una altura máxima de tres metros con veinticuatro centímetros (3,24 m), alcanzando así un plano límite de cincuenta y un metro con noventa y cuatro centímetros (51,94 m) según lo establecido en el apartado Área edificable - Nivel 15º y que se grafica en Plano Nº 6.2.6 c) y d):

Por encima de dicho nivel, resulta de aplicación el artículo 6.3.1.

c) Área edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano Nº 6.2.6 c) y d):

- Nivel 9º a 14º:

- Líneas Oficiales y/o perfil edificable.
- Línea Interna de Basamento correspondiente a la Av. Del Libertador y su prolongación virtual (hasta extensión apendicular del Espacio Urbano de frente de la calle La Pampa).
- Extensión apendicular del Espacio Urbano de frente: retirado dos metros de la L.O. de La Pampa y desarrollo de frente entre L.F.I. y L.I.B. correspondiente a Av. Del Libertador.
- Retiro lateral:

- Nivel 14º: mínimo seis metros (6 m) de la línea divisoria con la parcela 14b.

- Retiro de frente:
- Nivel 12º: mínimo dos metros (2 m) de la L.O.
- Nivel 13º: mínimo cuatro metros (4 m) de la L.O.

En ambos casos, con un desarrollo de frente de seis metros desde la Línea Divisoria con la Parcela 14b.

- Nivel 15º:

- Retiro de frente: mínimo a cuatro metros (4 m) de las L.O.
- Retiro de línea divisoria de parcela lateral (dmin): seis metros (6 m) desde la Línea Divisoria con la Parcela 14b.
- Retiro de contrafrente desde la L.I.B. y su prolongación virtual: según se grafica en Plano.

4 DUE6) Capacidad constructiva: treinta y un mil cuatrocientos seis metros cuadrados (31.406 m2).

5 DUE6) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).
Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6.2.7 DUE7. Área de Desarrollo Urbano Especial "Arcos 1865/1873/1879/1883"
Nomenclatura Catastral: Circunscripción 016, Sección 025, Manzana 022, Parcelas 14a, 13a, 012b, 0011e
1 DUE7) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.7 a).

2 DUE7) Parcelamiento: Se permite englobamiento por única vez. No se permite subdivisión parcelaria.

3 DUE7) Morfología:
Las piezas catalogadas (parcelas 12b, 13 y 14a) no pueden ser demolidas en su totalidad siendo de aplicación lo indicado en la normativa urbanística respecto a inmuebles catalogados.

3.1 DUE7) Tipología edilicia: Se permite edificio Entre Medianeras y Perímetro Libre, en combinación tipológica.

3.1.1 DUE7) Tipología Entre Medianeras:

a) Altura: la correspondiente al Perfil Edificable para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del artículo 6.2.3. del Título 6.

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2.7 b) y c):

- Línea Oficial y/o de Retiro de Edificación.
- Líneas Divisorias de Parcela.
- Retiros laterales y de fondo de acuerdo a conformación de extensiones del espacio libre de manzana de tipo irregular (EELMI).
- Línea de fachada lateral de fondo y Línea de Frente Interno.
- Retiro de edificación:

○ Retiro de frente: se debe materializar un retiro de la edificación desde una altura de ocho metros con ochenta centímetros (8,80 m) con la siguiente distancia:

- De la L.O.: cuatro metros (4 m).

Los balcones deben conformarse por detrás de la Línea Oficial y del retiro de frente de cuatro metros (4 m).

3.1.2 DUE7) Tipología de Perímetro Libre:

Por sobre la tipología entre medianeras se puede desarrollar un volumen de perímetro libre.

a) Plano Límite: setenta y un metros con cincuenta y cinco centímetros (71,55 m) desde cota de la parcela.

Se puede ejecutar una estructura aporticada de remate sobre el plano límite del edificio hasta una altura de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85 m) por encima del plano límite, en la fachada de frente a la calle Arcos. La misma debe estar en armonía con el conjunto no pudiendo tener por encima de la altura del parapeto elementos de cerramiento.

Dicha estructura no podrá superar un ancho y altura de cuarenta centímetros (0,40 m).

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2.7 b) y c).

- Línea de retiro de edificación.
- Línea de Frente interno.
- Retiro de edificación:

○ Retiro de frente: se debe materializar un retiro de la edificación con la siguiente distancia:

- De la L.O.: cuatro metros (4 m).

Los balcones deberán conformarse por detrás de los cuatro metros (4 m) del retiro de frente.

○ Retiro de las líneas divisorias de parcela laterales (dmin): seis metros (6 m).

No se permite sobresalir con balcones sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.

4 DUE7) Capacidad Constructiva: ocho mil sesenta metros cuadrados (8.060 m2).

5 DUE7) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos (A2).

Se debe generar fachadas activas con frente a las vías públicas.

6 DUE7) Compromiso ambiental: debe destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a cubierta o techo verde para cumplimentar los requerimientos de los artículos 7.2.8.3. del Título 7.

6.2.8 DUE8. *Área de Desarrollo Urbano Especial "Arcos 3631/3635 Esquina Crisologo Larralde 2057"*

Nomenclatura Catastral: Circunscripción 16, Sección 29, Manzana 40, Parcela 1b.

1 DUE8) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 6.2.8 a).

2 DUE8) Parcelamiento: Se permite el englobamiento. No se permite subdivisión parcelaria.

3 DUE8) Morfología:

3.1 DUE8) Tipología edilicia: Se permite edificio de Perímetro Libre.

3.1.1 DUE8) Tipología de Perímetro Libre:

a) Plano Límite: sesenta y cinco metros con veinte centímetros (65,20 m) desde cota de la parcela. La altura de Planta Baja, mínima de ocho metros (8 m).

b) Área Edificable: se encuentra delimitada según lo establecido a continuación y según se grafica en Plano N° 6.2.8 b).

- Línea Oficial de la calle Arcos, Línea Particularizada de la calle Crisólogo Larralde y Líneas Divisorias de Parcela.
- Retiro de edificación:

○ Retiro de frente:

- De L.O. calle Arcos:

○ a partir de la cota de la parcela hasta el plano límite, once metros con noventa centímetros (11,90 m) mínimo, desde el retiro (dmin) de la línea divisoria con la parcela 2 y hasta el retiro de frente de la calle Crisólogo Larralde.

○ en Planta Baja: hasta una altura de tres metros con veinte centímetros (3,20 m), desde una distancia de la línea divisoria con la parcela 2 de 27,76 m y hasta la línea de edificación particularizada de la calle Crisólogo Larralde, cuatro metros con ochenta centímetros (4,80 m) mínimo.

- De línea particularizada de calle Crisólogo Larralde: o sobre la Planta Baja: por encima de ocho metros con veinte centímetros (8,20 m) y hasta el plano límite, un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) mínimo.

○ Retiro de la línea divisoria de parcela lateral (dmin):

- de la parcela 2: seis metros (6 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.
- de la parcela 1a: ocho metros (8 m), no permitiendo salientes sobre este Espacio Urbano conformado por el retiro mínimo.
- En Planta baja: desde cota de la parcela hasta una altura de tres metros con veinte centímetros (3,20 m), tres metros con veinticinco centímetros (3,25 m) mínimo desde la línea divisoria con la parcela 1a.

4 DUE8) Capacidad constructiva: diez mil ciento setenta y seis metros cuadrados (10.176 m2).

5 DUE8) Usos del Suelo: Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4).
Se debe generar al menos una fachada activa con frente a la vía pública.

6 DUE8) Compromiso ambiental: debe destinar una superficie mínima equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela a suelo absorbente, cubierta o techo verde y porcentual a vegetación nativa para cumplimentar los requerimientos de los artículos 7.2.8.3. del Título 7.

ANEXO III
ATLAS

(Nota al Usuario: El Anexo III de la presente Ley debe ser solicitado a la Autoridad de Aplicación.)

ANEXO IV
PLANCHETAS

(Nota al Usuario: El Anexo IV de la presente Ley debe ser solicitado a la Autoridad de Aplicación.)

Observaciones Generales:

1. Se deja constancia que las referencias al/los organismo/s consignado/s se refieren al/los mencionado/s en la norma o aquel/los que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.
2. Se deja constancia que el Texto Consolidado es el aprobado por la Ley Nº 6.588.
3. De acuerdo a lo establecido por el Art. 42 de la Ley N° 6564, BOCBA N° 6469 del 27/09/2022, se corrigio la referencia a los "Planos 5.4.6.61" en el artículo 5.7.53. U60 - Barrio Padre Carlos Mugica por "Planos 5.7.53" I, III y IV del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico.
4. Con respecto al Artículo 1.6.89 “EE-95 Estadio Diego Armando Maradona de la Asociación Atlética Argentinos Juniors”, el articulo 2° de la Ley N° 6579, BOCBA N° 6506 del 23/11/2022, indica que el proyecto de la reforma edilicia del estadio Diego Armando Maradona deberá respetar el arbolado público existente en las calles San Blas, Gavilán, Boyacá y Juan Agustín García, de conformidad al Artículo 7.2.7.2 del Código Urbanístico y a la Ley 3263 sobre Arbolado Público Urbano, o la que en el futuro la reemplace.